J. germ.
132
u

ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ ΤΗΣ Α. Μ. ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΟΘΩΝΟΣ
ΑΡΙΘΜ.

J. germ.
132 u

Kriegsbuch

<36628635310014 S
<36628635310014
Bayer. Staatsbibliothek

Ueber die Möglichkeit einer einfachen Hypotheken-Ordnung bei der fortschreitenden Theilung des Grund-Vermögens.

Vom
Königl. Preuß. Ober-Landes-Gerichts-Rath
Neigebaur,
Mitglied der Akadem. der Wissenschaften zu Erfurt, und der Königl. gel. Gesellsch. zu Königsberg.

Hamm,
Schultz und Wundermann.
1822.

BIBLIOTHECA
REGIA
MONACENSIS

Dem

Königl. Preuß. Ober-Landes-Gerichts-Chef-Präsidenten,

des rothen Adler-Ordens Ritter,

Herrn von Rappard

Hochundwohlgebohren

hochachtungsvoll zugeeignet

vom

Verfasser.

Τὸ ἴσον μόνον τὸ δικαῖον.

Εὐριπ.

Vorwort.

Gesetze werden nicht für die Ewigkeit gegeben; sie gehen aus dem Bedürfniß der Zeit hervor, und vervollkommnen sich mit der fortschreitenden Bildung der Völker. Von den 12 Tafeln bis zu den Pandekten, von dem Salischen Gesetz bis zu Napoleons Gesetzbuch, von dem Sachsen-Spiegel bis zum Allgemeinen Preuß. Land-Recht blieb die Gesetzgebung in fortwährender Entwickelung.

Wenn daher auch die Preuß. Hypotheken-Ordnung seit ihrer Gesetzes-Kraft viele Abänderungen erlitten, und mit mannichfaltigen Zusätzen bereichert worden; so ist dies kein Vorwurf für dieselbe, sondern die Rechtsverhältnisse und Rechtsbegriffe haben sich erweitert. Aber von Zeit zu Zeit müssen die einzelnen abändernden und ergänzenden Verordnungen gesammelt, und, zum Gebrauch des Geschäftsmannes geeignet, geordnet werden, welches von jedem Rechts-Kundigen geschehen kann. Der Gesetzgeber aber muß, die gemachten Erfahrungen benutzend, ein im Verlauf der Zeit abgeändertes Gesetz umarbeiten; wozu

Vorschläge von Privat-Personen manchmal nicht ohne Nutzen sind.

Vorliegendes Werk versucht beides.

Möchte diese veranstaltete Sammlung der Erläuterungen und Abänderungen der Hypotheken-Ordnung recht vielen Geschäftsmännern eine Erleichterung verschaffen; und möchte eine neue Grund- und Schuld-Buch-Ordnung diese Sammlung bald unnöthig machen; so würde dieser Versuch nicht ganz zwecklos gewesen seyn.

Hamm, den 25. May 1821.

Der Verfasser.

Inhalt.

Vorwort.

		Seite
I.	Ueber die Möglichkeit eines einfachen Hypothekenwesens bei der fortschreitenden Theilung des Grundvermögens . .	1
	I. Geschichtliche Darstellung des Hypothekenwesens .	3
	Bei den Römern	3
	Bei den Deutschen	6
	II. Vergleichung der französischen und preußischen Hypothekenordnung	14
	Entstehung des französischen Hypothekenwesens .	17
	Entstehung der preußischen Hypothekenordnung .	19
	Gesetzlicher Begriff der Hypotheken nach beiden Gesetzgebungen	20
	A. Vergleichung des materiellen Hypotheken-Rechts	20
	1) Gesetzliche Hypotheken . . .	21
	2) Gerichtliche Hypotheken . . .	22
	3) Vertragmäßige Hypotheken . .	22
	B. Vergleichung der formellen Bestimmungen	26
	1) Verfahren bei der Verwaltung des Hypothekenwesens in Frankreich .	28
	a) Bei Güterübertragungen . .	29
	b) Bei Güterverschreibungen .	30
	Formulare zur französischen Hypothekenordnung	33
	2) Verfahren bei der Verwaltung des Hypothekenwesens im Preußischen .	58
	a) Bei Besitzveränderungen . .	60
	b) Bei Güterverschreibungen ,	61
	Formulare zur preußischen Hypothekenordnung	63
	C. Resultate des beiderseitigen Verfahrens .	72
III.	Entwurf einer neuen Grund- und Schuldbuchordnung	83
	1) Von den Grundbuchämtern	85
	2) Von der Einrichtung und Form der Grundbücher	88
	3) Von der Eintragung der Eigenthumsrechte .	93
	4) Eintragung von Belastungen	102

Seite
5) Verpfändungen, Verkümmerungen und Abtretungen eingetragener Rechte 107
6) Von Löschungen 108
7) Von der Theilung der Grundstücke und Richtigstellung der Bücher 110
8) Rechtsverfolgung und Vollstreckung aus eingetragenen Schuldverschreibungen . . . 116
9) Von den Kosten in Grund- und Schuldbuchs-Angelegenheiten 118

Einleitung.

So wichtig eine wohlgeordnete Hypotheken-Einrichtung für das Wohl der Staaten ist; so scheint doch noch nirgends ein solcher Grad der Vollkommenheit erreicht, daß wirklich dadurch das allgemeine Wohl, so wie es sollte, befördert wird.

Wo die höchste Sicherheit das Ziel des Gesetzgebers gewesen, sind die Klagen über die Schwierigkeit der Ausführung allgemein; indem dadurch oft der beabsichtigte Zweck vereitelt wird, und das höchste Recht nahe an Unrecht gränzt. Wo dagegen nach der Leichtigkeit der Ausführung gestrebt wird, wird die beabsichtigte Sicherheit nicht erreicht.

Der Verfasser hat versucht nach geschichtlicher Entwickelung der Verhältnisse unter denen sich die Hypotheken-Gesetzgebung ausgebildet, den Gesichtspunkt aufzustellen, von dem bei dieser Einrichtung ausgegangen werden muß. Er hat versucht aus der Vergleichung des Bestehenden, Belehrung für künftige Verbesserungen zu schöpfen. Gründliche Vergleichung schien ihn aber nicht möglich ohne Mittheilung der Formen in dem sich die verglichenen Einrichtungen bewegen. Er hat daher — indem die formellen Bestimmungen bei diesem Gegenstande wenigstens von gleicher Wichtigkeit sind, wie die materiellen — die betreffenden Formulare beigefügt; und seine Vorschläge damit ebenfalls nicht nur erläutert; sondern

dieselben auch in die praktische Gesetzes-Form gebracht, um dabei zugleich deren Anwendbarkeit darzuthun.

Sein Streben war, die höchste Sicherheit mit der größtmöglichsten Einfachheit zu verbinden; die da am schwersten zu erreichen, wo die Theilung des Grund-Vermögens am weitesten fortgeschritten ist; aber auch eben da am nothwendigsten wird.

I.

Geschichtliche Darstellung des Hypotheken-Wesens.

Je höher der Wohlstand und der Verkehr eines Volkes steigt, desto mehr wird der allgemeine Kredit in Anspruch genommen. Der Eine will Geld, der andere Sicherheit, — beide ihren Vortheil. Wo Treue und Glauben nicht mehr ausreichen, werden Pfänder, zuerst in beweglichen Sachen, dann in unbeweglichen, gegeben. Bei den Letztern zeigt sich bald das Bedürfniß für den Schuldner, den zur Sicherheit gegebenen Gegenstand noch fortwährend zu gebrauchen. Daraus gingen die Hypotheken hervor.

Unbekannt sind sie der einfachen Zeit der jungen Römischen Republick in den Gesetzen der 12 Tafeln. Als aber Rom 3 Welttheile beherrschte und dorthin alle Reichthümer der eroberten gewerbreichen Provinzen zusammen floßen, da bildete sich auch das Hypotheken-Recht aus. Schon Cicero spricht davon, als von einer bekannten Sache in einem Briefe an den Proprätor von Asien. *) Er verwendet sich für einen gewissen Cluvius Puteolanus und sagt: Mylaseis et Alabandeis pecuniam Cluvio debent. — Præterea Philotes, Alabandensis ὑποθηκας

*) Cicero ad divers. XIII. 56.

Cluvio dedit. Hæ commissæ sunt. Cures velim ut aut de hypothecis decedat, easque procuratoribus Cluvii tradat, ait pecuniam solvat.

Wenn auch der Name auf den Ursprung *) dieses Rechts-Verhältnisses in einem Lande deutet, wo schon vor der Römischen Uebermacht, Handel und Gewerbe sich auszeichneten; auch der verpfändete Gegenstand sich in dem griechischen Asien befand, und die damaligen Römischen Gesetze über dies Rechts-Verhältniß noch nichts bestimmen; **) so halfen sie sich doch durch ihre Begriffe der res mancipi nach welchen man Eigenthümer einer Sache ex jure Quiritium bleiben konnte, während ein Anderer dieselbe in bonis hatte. Als aber später der Unterschied zwischen Mancipation und Tradition aufhörte, ging bei den Römern die Oeffentlichkeit der Hypothek verloren. Der von den Rechtsgelehrten aufgestellte rechtliche Begriff der Hypothek, war nach Ulpian folgender: proprie pignus dicimus, quod ad creditores transit, hypothecam, cum non transit nec possissio ad creditorem ***) und die Klage aus einem solchen Geschäft ward actio quasi serviana oder hypothecaria genannt. ****) Besondere Formalitäten erforderte daher auch die Bestellung einer Hypothek nicht; denn nach Gajus war es eine nuda conventio. Er sagt darüber: Contrahitur hypotheca per pactum conventum, cum quis paciscitur, ut res ejus propter aliquam obligationem sint hypothecae nomine obligatæ, nec ad rem pertinet, quibus sit verbis;

---

*) In Griechenland waren schon früher die Rechts-Verhältnisse der Hypotheken eingeführt; und mit einem äusserlichen Zeichen verbunden, welches Jedem öffentlich bekannt machte, daß die Sache einem Gläubiger zur Sicherheit verpfändet war.

**) Geschichte des röm. Rechts von Hugo. 6te Ausgabe S. 208.

***) l. 9. §. 2. D. 13. 7. und §. 7. J. 4. 6.

****) §. 7. J. 4. 6.
l. 16. §. 3. l. 17. D. de pign. et hypoth.
l. 10. in fin C. de pignorat.

— et ideo et sine scriptura, si convenerit, ut hypotheca fit, et probari proterit, res obligata erit. *)

Der Gläubiger war zwar sicher gestellt durch das Edictum salvianum et quasi salvianum, wodurch er jeden Augenblick den Besitz der verhypothezirten Sache erlangen und zufolge dessen die Hypothek sofort in ein Pfand verwandelt werden konnte, wodurch sich die bekannte Stelle der Pandekten rechtfertigt: Inter pignus autem et hypothecam tantum nominis sonus differt. **)

Bald aber überzeugte man sich, daß wegen den Rechten dritter Personen Maaßregeln nothwendig waren, um größere Publicität der Hypotheken herbeizuführen; daher befahl Kaiser Leo: ***) scripturas — (quæ Graeci ἰδιόχειρα adpellant) sive testibus adhibitis sive non, — si personalis actio exerceatur, suum robur habere decernimus; sin autem jus pigroris vel hypothecae ex hujusmodi instrumentis sibi vindicare quis contenderit; eum qui instrumentis publicae confectis nititur praeponi, etiamse posterior is contineatur: nisi forte trium vel amplius virorum subscriptiones eisdem idiochiris contineantur: tunc enim quasi publice confectae accipiuntur.

Allein diese Vorschrift, so wenig wie die genauen Gesetze über General- und Special-Hypotheken ****) und über die Rangordnung derselben, *****) waren bei dem bestehenden gesetzlichen Pfandrecht und den Mangel hinreichenden Kundbarwerdens der geschehenen Güter-Verschreibung, niemals im Stande einen vollkommenen Real-Kredit zu begründen, wie man aus der 72sten Novelle im 6ten Kapitel sehen kann, wo mit folgenden

*) 5. §. 1. D. 20. I.
Novella 136. Cap. 6.

**) l. 5. §. 5. D. de pignor. et hypothec.

***) l. 11. Cod. qui potiores in pignore habeantur.

****) l. 1. u. 9. Cod: qui potior in pignore.

*****) l. 11. Tit. 18. u. l. 1. 2. 3. Tit. 20. 16. l. 6. l. 12. §. 8. l. 16. l. 17 in fin. l. 21. D. qui potior in pignor
l. 3. D. de distract. pignor.

Worten über die Schwierigkeit mit Sicherheit Geld unterzubringen geklagt wird: videmus autem praecipue difficilem esse curatorum causam propter foeneratorum necessitatem; sancimus nullam necessitatem ex legibus esse curatoribus minorum pecunias foenare, sed caute reponere et reservare, quoniam melius est, eis in antiquis tutamen manere, quam usurarum appetitione etiam antiqua pecunia cadere et periclitari quidem curatorem — factis forsan in debitis detrimento. *)

Die Völkerwanderung führte eine andere Ordnung der Dinge herbei. Germanische Völker wurden Gesetzgeber, oder schafften wenigstens in einem großen Theil der eroberten Länder das Römische Recht ab, das durch Kriegs-Unruhen und Barbarei immer mehr in Vergessenheit kam **), je seltener die Schreibekunst ward.

In Deutschland konnte lange von einem Rechts-Verhältniß, das einen umfassenden Verkehr voraussetzt, nicht die Rede seyn, wo der eine Theil der Nation noch ein umherschweifendes Nomaden-Leben führte, und der andere zwar feste Sitze hatte, die aber ohne städtisches Zusammenleben nur in einzelnen Gehöften bestanden, welche an Bächen, Quellen, Weiden oder Aeckern lediglich zur Befriedigung der ersten Lebens-Bedürfnisse angelegt waren. ***)

---

*) Gesterding Lehre vom Pfandrecht §. 32.
Glücks Pandekten Commentar B. 18. §. 1081.
Thibaut civilistische Abhandlungen S. 308.
Feuerbach civilistische Versuche.
Westphals Pfandrecht.
Leyser Vol. VII. Sp. CCCC. L. XXV.
Promptuarium juris. Müller, Hypotheca, Tom. V.
Die Ordnung der Gläubiger im Gant-Prozesse, von Gmelin, Cap. IV.
Böhmer, de diverso pignoris et hypothecæ jure.
Hellfeld de prærogativa hypothecae.
Berger Oeconomia juris lib. II.

**) Montesquieu sur l'esprit des loix. Lib. 18. Cap. 4. seq.

***) Tacitus de mor. Germ.
Cäsar de bello Gallic I. VII.
Montesquieu sur l'esprit des loix, Liv. 18. Cap. 11.

Da, wo jeder was er brauchte, selbst dem Lande abgewann und höchstens durch Tausch=Handel sich vom Nachbaren das Fehlende verschaffte, da bedurfte es keiner Kredit=Gesetze, da man noch nicht einmal das baare Geld durch Zinsen zu benutzen verstand. *)

Erst als Karl der Große und Bonifazius einige Kultur nach Deutschland gebracht hatten, besonders aber, nachdem Heinrich, der Städte Gründer, Gelegenheit gegeben, die Künste des Friedens im geselligen Verein zu üben, nachdem hieraus Handels=Verbindungen entstanden und daraus der Bund der Hansa und ein weit verbreiteter Verkehr hervorgegangen waren, da erst fand sich das Bedürfniß des Kredits.

Zuerst fing man, wo ein fausthabendes Pfand nicht hinreichte, damit an, dem Gläubiger sein Grundstück zu verkaufen, unter dem Vorbehalt: dasselbe wieder einlösen zu können; so daß der Schuldner wohl, aber nicht der Gläubiger zur Kündigung berechtigt war. **)

Zu gleicher Zeit hatte man auch noch andere Mittel sich Kredit zu verschaffen, indem man den Schuldscheinen Neben=Verträge als Stärkungs=Mittel beifügte, z. B.: das Leistungs=Recht; Obstagium — Einlegen, Einreuten — welches darin bestand, daß sich der Schuldner verbindlich machte im Nichtzahlungsfalle sich mit einem bestimmten Gefolge an einem gewissen Orte einzufinden und denselben bei Strafe der Ehrlosigkeit nicht eher zu verlassen, bis er alles Versprochene geleistet haben würde. ***)

*) Tacitus de mor. Germ.

**) Fischers Geschichte des deutschen Handels No I S. 285.
v. Meiern über den 6ten Zins=Thaler in Deutschland.
Runde deutsches Recht S. 203.
Leyser specim. 130.
Gmelin Aufsätze über Verträge, und Schuld= und Pfand=Verträge insbesondere.

***) Pottgießer de obstagio.
Fresenius meditationes.

Dazu gehört auch die damals manchen Schuldscheinen beigefügte Klausel bei Strafe des Schelmenscheltens, oder der Schandgemälde, wodurch dem Gläubiger das Recht eingeräumt wurde, Schmähschriften und Schandgemälde öffentlich anzuschlagen. *) Endlich das alte Recht, daß der böse Schuldner dem Gläubiger zur Hand und Hälfter übergeben ward, womit er Freiheit und Ehre verlor. **) Einen eigentlichen Darlehns-Vertrag gab es aber auch dann noch nicht, als ein lebhafterer Handelsverkehr und die zunehmende Kultur ausser den bis dahin bestandenen Gewohnheiten, nach denen die Schöffen in den Gerichten das Recht wiesen, die Einführung geschriebener Gesetze nothwendig machten; denn Zinsen zu nehmen, ward aus religiösen Ansichten für Wucher gehalten. Der Glossator des Sachsenspiegels drückt sich darüber folgender Gestalt aus: Etliche sagen, man möge den Wucher nach Kaiserrecht wohl nehmen. Sag aber du: man möge keinen Wucher nehmen; denn die **Canones**, das alte und neue Testament solches verbiethen. Was aber der **Canon** verbeut, das verbeut auch das Kaiserrecht, ja ich sage euch, daß wer so frevelich ist, daß er sagen darf, Wucher sey keine Sünde, den soll man für einen Ketzer halten. Wucher aber und Zinsen sind hier gleich bedeutend; Alles das ist Wucher, das

---

Sachsenspiegel B. 3. Art. 2.
Knoore rechtl. Anmerkungen.
Eisenhardt deutsches Recht in Sprüchen.

*) Hoffmann, über Censur- und Preß-Freiheit.
Schmauss, Corpus juris publici. S. 11.
Brunquell, de pictura famosa.
v. Cramer, von den Obligationen bei Schandgemälden.
Klüber, de pictura contameliosa.
Selchow, de reliquiis juris germ. pag. 336.

**) G. Vogt, de condictione ad manus.
Tacitus, de mor. Germ.

so ein Mann mehr einnimmpt, oder aufhebt, dann er ausgeliehen hat, und daß er ihm solches zuvor also bedinget hat. *) Solchen Einfluß äusserte damals das kanonische Recht, als der Fürst der Kirche zugleich die Universal-Monarchie der Hierarchie über alle gebildeten Völker der Erde ausübte. Die Päbste hatten nemlich unbedingt verboten, Zinsen zu nehmen. So Alexander III. im Jahre 1180. Quoniam a non solum viris ecclesiasticis, sed etiam quibuslibet aliis periculosum est, usurarum lucris intendere, auctoritate tibi praesentium duximus injungendum, ut eos, qui de possesionibus, quas tenere in pignoribus noscuntur, sortem deductis expensis inde jam receperunt, ad eadem pignora restituenda sine usurarum exactione ecclesiastica districtione compellas. **)

In einem andern Dekret sagt derselbe Pabst: quia in omnibus fere locis ita crimen usurarum invaluit, ut multi quasi licite usuras exerceant, et qualiter utriusque testamenti pagina condemnentur, nequaquam attendant: ideo constituimus, quod usurarii manifesti, nec ad communionem admittantur altaris, nec Christianam si in hoc peccato decesserint accipiant sepultaram, sed nec obligationes eorum quisquam accipiat. ***) Doch nicht allein damals, sondern schon früher, als noch das Kaiserrecht galt, das einen gewissen Zins-Satz bestimmte ****) hatten die Päbste überhaupt alle Zinsen für sündlichen Wucher erklärt; so unter andern im Jahr 443 Pabst Leo, mit den Worten: nec hoc quoque pretereundum esse duximus,

---

*) Sachsenspiegel, Buch 1. Art. 54. Fischer, Geschichte des deutschen Handels.

**) C. 3. X. de usuris.

***) C. 4. X. de usuris.

****) L. 26. §. 1. C. de usuris.

quosdam lucri turpis cupiditate captos, usurariam, exercere pecuniam, et foerore velle ditescere. Quod. nos, non dicam in eos, qui sunt in clericali officio constituti, sed et in laicos cadere, qui christiani se dici cupiunt, condolemus. Quod vindicari acrius in eos qui fuerint confutati, dicernimus, ut omnis peccandi opportunitas adimatur *)

Die Kirchen-Väter hielten nämlich Zinsen für so sündlich, daß der heil. Ambrosius sagt: si quis usuram acceperit, rapinam facit. **) Noch weiter ging aber der heil. Augustin, der gar behauptet: non minus crudelis est, qui pauperem trucidat foenore, quam qui diviti aliqua rapit.

Doch der Verkehr findet überall Auswege, und selbst die Religion weiß er zu umgehen. Daher entstanden verschleierte Darlehen, wodurch Zinsen gezogen wurden, ohne ihren Namen zu gebrauchen. ***) Am gewöhnlichsten war die Pfandnutzung, Antichresis, da man, wie bereits oben erwähnt worden, damit angefangen hatte, dem Gläubiger den Besitz des unbeweglichen Pfandes bis zur Bezahlung der Schuld einzuräumen. Dadurch entwickelte sich sodann der Renten- oder Gülten-Kauf; der auch endlich von den Päbsten genehmigt ward. ****) Namentlich sagt Pabst Martin V. 1420: praefatos contractus licitos et juri communi conformes ac ipsorum censuum venditores ad illorum solu-

---

*) C. 7. quaest. 4. Decreti. II. de usuris.

**) De bono mortis. C. 12.

***) Runde, deutsches Privat-Recht. §. 203.
Mollenbeck de mutuo palliator.
Meiern. über die Rechtmäßigkeit des 6. Zinsthalers in Deutschland.

****) G. L. Böhmer, jus feudale.
v. Berg, über Judenwucher.
J. H. Böhmer, de jure eccles. L. 5. Tit. 19. § 47.
Möser, patriot. Phantasieen. Th. 2. Seite 97.
Kindii, quaest forens. T. 2. C. 54.
Kobe, de pecunia mutuatitia tute collocanda.

tiones obligari, auctoritate apostolica tenore praesentium ex recta scientia declaramus, non obstantibus praemissis, cæterisque contrariis quibuscunque. Eben dasselbe bestimmt auch Pabst Calixt III. 1455. *)

Zuerst hatte nur der Schuldner, der Verkäufer, das Recht zur Loskündigung der Güter-Verschreibung auf Wiederkauf; allein in der Folge ward dies auch dem Gläubiger verstattet, und über dies Geschäft in dem Reichs-Abschied von 1500, § 32., und anderen deutschen Gesetzen genaue Bestimmungen gegeben. **)

Nun stand der Ausbildung des vollkommenen hypothekarischen Rechtsverhältnisses nichts mehr im Wege.

Wenn hiebei auch später die Grundsätze des wieder emporgekommenen Römischen Civil-Rechts angewendet worden sind; so erreichte doch bald das deutsche Hypotheken-Wesen eine Vollkommenheit, welche die Römer in dem Grade nie kannten, nämlich in der Bestimmtheit der verpfändeten Sache und in der Art, wie jedem Dritten kundbar werden konnte, ob und in wie fern eine Güter-Verschreibung statt finde.

Deutschland hat diesen Vorzug, wie es scheint, der wachsenden Macht seiner Städte zu danken. Dort lebten, vor dem Unrecht des Faustrechts durch Wall und Mauern geschützt, gewerbtreibende und wohlhabende Menschen auf einem engen Raum beschränkt; jedes Grundstück erhielt dadurch bedeutenden Werth und oftmaliger Wechsel der Besitzer machte den Grund und Boden zur Waare. Es ward daher nothwendig, Maaßregeln zu treffen, um sowohl den Besitzer vor Ansprüchen Anderer zu schützen, als auch andern Gewißheit über den Besitzer jedes Grundstücks zu geben. Man begnügte sich also nicht mehr mit Zeugen, vor denen man die Uebergabe vollzog, oder die den Kaufbrief unterzeichneten; sondern Käufer und Ver-

*) Extravag. com. Cap. I. et II. de empt. vendit.
**) Runde, deutsches Privat-Recht. § 203.

käufer erschienen vor der Stadt-Obrigkeit und erklärten den geschlossenen Vertrag öffentlich. Bald fand man obrigkeitliche Bestätigung nothwendig und zur noch größern Sicherheit führte man Erbbücher, Grund-Bücher oder Ingrossations-Bücher ein.

Da nun in der frühern Zeit alle Verpfändungen von Grundstücken in der Form von Verkäufen abgeschlossen wurden, so war auch die Eintragung derselben in das Erbe-Buch eben so natürlich, und diese Maaßregel ward beibehalten, als man die nunmehr üblichen Güter-Verschreibungen einführte.

In den Städten gab es daher schon sehr lange Hypotheken-Bücher, ehe man darauf die Grundsätze des Römischen Rechts anwandte; besonders in den gewerbreichen Niederlanden; wo sich schon in der frühesten Zeit der einzelnen Dynasten und des emporstrebenden Wohlstands der Städte Antwerpen, Brügge, Gent u. s. w. wirkliche Hypotheken-Bücher finden. Von dort verbreitete sich diese Einrichtung nach Lüttich und in die nördlichen Provinzen von Frankreich, so wie nach dem südlichen und nördlichen Deutschland. Dort findet sich die erste Spur zu Mölln, aus dessen Erbe-Buche v. Meyern folgende Stelle vom Jahr 1317 mittheilt: Notum sit quod domus sancti spiritus habet in superiori hereditate Hermanni Saben quae prius pentinebat Henningo de Sitten reditus unius marcæ pro marcis, et hujus reditus, debet in festo Michaelis, et sic redimere potest. *) Ulm besitzt schon vom Jahre 1401 ein öffentliches Hypotheken-Buch, bestätigt vom Kaiser Rupprecht, darin sind bis auf die neuesten Zeiten die Besitzer der einzelnen Grundstücke sowohl, als die darauf versicherten Schulden eingetragen; und in München wurden ebenfalls schon im Jahre 1478 förmliche Hypotheken-Bücher durch eine eigene Grundbuchs-Ordnung eingeführt. **)

---

*) v. Meiern, über den 6ten Zinsthaler.

**) Motive zur Bairischen Hypotheken-Ordnung v. Gönner. München 1819.

Bei den ländlichen Besitzungen kamen erst später solche Erbbücher in Gebrauch, dort blieb das Eigenthum länger in einer Familie, Zerstückelung war größtentheils verboten und der Verkehr geringer. Man behalf sich daher länger mit der Unterschrift mehrerer Zeugen, zum Beweise und zur größten Kundbarwerdung der Uebertragung des Eigenthums und der Güter-Verschreibungen.

Nach und nach aber hat sich die Zweckmäßigkeit solcher Grundbücher dergestalt bewährt, daß sie beinahe überall eingeführt wurden, wenn sie auch unter ganz verschiedenen Namen vorkamen; und die Veranlassung dazu lag um so näher, weil die meisten Gesetze des Mittel-Alters die gerichtliche Uebertragung und Auflassung des Eigenthums erforderten. *) Doch hatten ausnahmsweise und nur selten manche Gegenden Deutschlands auch nicht die mindeste Spur davon, z. B.: in Dortmund gab es nie Grund- und Hypotheken-Bücher, nie eine gerichtliche Uebergabe des unbeweglichen Eigenthums; ja, schriftliche Kontracte über solche Gegenstände, waren nicht einmal gewöhnlich, wenigstens nicht nothwendig; und dennoch hatte Dortmund in seiner blühenden Zeit als Hansee-Stadt, mehr als 30,000 Einwohner und einen sehr bedeutenden Handel.

Solche Ausnahmen von der allgemeinen Regel waren aber selten, und beinah durchgängig wurden da, wo deutsches Recht galt, Grund- und Schuld-Bücher in mehr oder minder vollkommener Gestalt vorgefunden.

---

*) Lex Ripuar. tit. 59. §. 1. tit. 60. §. 1.
J. B. Verpoorten de investitura allodiorum.
Bastineller de investitura bonorum allodialium.
Heineccius elementa juris germ. L. 2. §. 394.
Leyser sp. 446. N. 1. 3.
Puffendorf, T. 1 obs. 95 u. T. 3. obs. 80. 81.
Struben, rechtl. Bedenken. M. I. N. 19.
G. S. Böhmer, Rechtsfälle II. No. 122.
Erxleben, de pignore p. 46.

II.

Vergleichung der französischen und preußischen Hypotheken-Ordnung.

Wenn wir aus den geschichtlichen Umrissen gesehen haben, wie sich das Recht der Güter-Verschreibung nach und nach durch das Bedürfniß gebildet, so liegt eben darin die Aufforderung für den Gesetzgeber, dies Bedürfniß zu befriedigen, nicht aber stöhrend einzugreiffen, und vielleicht aus wohlmeinender Absicht, mehr zu hindern als Gutes zu stiften, welches bei der Krankheit des Zeitalters: zu viel regieren zu wollen, leicht sehr schädlich werden kann.

Wichtig ist der öffentliche Kredit nicht allein für den einzelnen Staatsbürger, sondern eben so wichtig für die Gesammtheit des Staats. Thibaut sagt darüber: So stockt bei einem schlechten Hypotheken-System das Blut in allen Adern des Staats, während kräftige einfache Gesetze über diesen Punkt Regsamkeit und frisches Leben durch alle Theile des Ganzen verbreiten.*) Deshalb verdient die Hypotheken-Gesetzgebung eine besondere Aufmerksamkeit. Wenn der Gesetzgeber sich seines Berufes klar bewußt ist, und es ihn nicht auf künstliche Theorieen, sondern auf das Bedürfniß des Volkes ankömmt; so wird er sich über

*) Civilistische Abhandlungen. pag. 308.

den Endzweck seines Strebens so wenig, wie über den leitenden Grundsatz täuschen.

Wir können dieses nicht besser als mit den Worten des würdigen Präsidenten v. Weber darstellen, welcher hierüber sagt: *)

„Feste Begründung des allgemeinen Kredits muß als Endzweck und leitender Grundsatz des Gesetzgebers, bei Einführung einer guten Hypotheken-Ordnung angenommen, alles, was diesem Endzwecke nicht entspricht, und den Kredit schwächt, verworfen, alles was ihn befördert und vermehrt, als gesetzliche Vorschrift sankzionirt werden. Soll dieser Kredit fest begründet werden, so muß der Gläubiger die volle Ueberzeugung erhalten, daß sein Darlehn gegen jede andere Forderung, und selbst gegen jede Zufälle möglichst gesichert sey. Jeder Gläubiger muß sich daher aus dem Hypothekenbuche so viel möglich überzeugen können, daß das Grundstück, auf welches er sein Geld hingiebt, wirkliches Eigenthum seines Schuldners sey.

Jeder Gläubiger muß aus dem Hypothekenbuche ersehen können, wie viel er mit Sicherheit auf das Grundstück dem Schuldner leihen könne. Er muß sich deshalb nicht nur von dem Werthe des Grundstücks, sondern auch davon, ob solches Schuldenfrei sei, oder wie viel Schulden darauf haften, überzeugen können, und wenn er auf diese Sicherheit sein Geld dem Schuldner geliehen hat, muß er auch sicher seyn, daß ihm kein unbekannter Gläubiger vorgehe. Fest wie die Sterne am Himmel, muß seine Hypothek bis zu ihrer Löschung in

*) Ueber das Baiersche Kredit- und Schulden-Wesen, die Einführung der Hypothekenbücher, den Concurs-Prozeß und das Exekutions-Verfahren, mit Rücksicht auf das Oesterreichische, Französische und Preußische Recht; ein Wort zu seiner Zeit, von Georg Michael v. Weber, Vice-Präsident des Königlichen Baierischen Appellations-Gericht für den Regenkreis, Ritter des Civil-Verdienstordens der Krone Baiern. Sulzbach, in der Kommerzienraths J. E. Seidel, Kunst- und Buchhandlung 1819.

dem Hypothekenbuche stehen, und keine gesetzlich verordnete Erneuerung ihn in die Gefahr setzen, aus Unachtsamkeit seine fest begründeten Rechte zu verlieren. Seinen Pfandbriefen muß voller, und ein solcher Kredit, daß sie zu jeder Zeit al pari umgesetzt werden können, verschaft, alles das, was dazu beiträgt, verfügt, und was ihn schwächt, vermieden werden."

Sehr wichtig ist hierbei die Erfahrung. Vergleichung des Vorhandenen kann am füglichsten den Maaßstab für das Bessere abgeben, wonach überall gestrebt werden muß. Nun sind zwar in den meisten bekannten Staaten bestimmte Formen vorhanden, unter denen Güter-Verschreibungen statt finden müssen. Allein unter ihnen verdienen nicht alle gleiche Aufmerksamkeit.

Wenn wir das französische und preußische Hypothekenwesen zum Behuf einer solchen Vergleichung herausheben, so glauben wir genug gethan zu haben; denn eine dritte Gesetzgebung über diesen Gegenstand dürfte sich den genannten beiden kaum an die Seite stellen lassen.

Keine Hypotheken-Ordnung umfaßt wie die französische, mit gleichmäßigem Verfahren ein so ausgedehntes Reich, in welchem Handel und Gewerbe auf einer hohen Stufe der Ausbildung stehen. Ausserdem aber wird die französische Gesetzgebung über diesen Gegenstand wichtig durch die Zeit-Verhältnisse unter denen sie entstand. Die französische Revolution hatte den morschen Bau der alten Zeit gestürzt, und neue Verhältnisse gingen aus den Trümmern hervor. Das Bessere konnte emporkommen, da es nicht mehr das Alte zu schonen hatte. Ob es aber überall wirklich geschehen, ist eine andere Frage.

Nach der alten Eintheilung Frankreichs in legislativer Hinsicht — in das pays du droit écrit und das du droit coutumier *) fanden vormals in Frankreich zwei verschiedene Hypotheken-Systeme statt.

---

*) Montesquieu sur l'esprit des loix. tit. 18. Cap. 4.

Nach der Eroberung Galliens durch die germanischen Völker blieben zuerst die römischen Gesetze für die Ueberwundenen, und die Sieger wurden nach ihren eigenen Gesetzen gerichtet. Montesquieu sagt: Le Franc étoit jugé par la loi des Francs, l'Allemand par la loi des Allemands, le Bourguignon par la loi des Bourguignons, le Romain par la loi Romaine, et bien loin qu'on songeât dans ce tems-là, à rendre uniformes les loix des peuples conquèrans, on ne pensa pas même à se faire legislateurs du peuple vaincu. *) So bestanden Anfangs mehrere Gesetzgebungen nebeneinander in einem Lande, bis nach und nach die eine oder die andere vorherrschend wurde. Dies ward im größten Theile Frankreichs, besonders im südlichen, das römische Recht, und Carl der Kahle unterscheidet schon das Recht nach Landesgränzen: in illa terra in qua judicia secundum legem romanam terminantur, secundam ipsam legem judicentur et in illa terra in qua u. s. w. **)

Doch selbst in die Länder du droit coutumier fand das römische Recht später wieder Eingang, nach dem Zeugniß Montesquieus: quand la compilation de Justinien parut, elle fut reçue dans les provinces du domaine des Goths et des Bourguignons comme loi écrite; au lieu que dans l'ancien domaine des Francs elle ne le fut, que comme raison écrite. ***)

Drum war auch das Hypotheken-Wesen in Frankreich beinah durchgängig eben so schlecht, wie das Römische, nur in den an die Niederlande gränzenden Provinzen hatte man die germanischen Gewohnheiten in Ansehung der

*) Montesquieu sur l'esprit des loix. Liv. 18. Cap. 2.

**) Edit. donné à Pistes l'an 804.
Montesquieu Liv. 18. Cap. 4.

***) Deshalb ist es auffallend, wenn eine gewisse Klasse von Schriftsteller behauptet, man müsse deshalb die französischen Gesetze in Deutschland einführen, weil es die Gesetze unserer Vorfahren wären. Montesquieu. Liv. 18. Cap. 12.

Hypotheken-Bücher angenommen. Heinrich III. wollte diese im Jahre 1581 allgemein einführen, so wie Heinrich IV. 1606 *) und Ludwig XIV. **) 1673, allein vergeblich; bis endlich unter Ludwig XV. im Jahre 1771 ein besseres Hypotheken-System in ganz Frankreich eingeführt wurde; allein es blieb dennoch sehr mangelhaft, bis zur Revolutions-Zeit. Hier wurde das vorgefundene alte Hypotheken-Edikt vom 2ten Juny 1771 abgeschafft und an dessen Stelle trat das Hypotheken-Gesetz vom 11ten Brumaire VII. Nun erst gab es Sicherheit der Hypotheken, denn das alte Gesetz hatte nicht genug für das Kundbarseyn der Verpfändungen der unbeweglichen Sachen, gesorgt. Mehrere Jahre hatte man schon das neue Gesetz erprobt, als bei der Ausarbeitung des Civil-Gesetz-Buches auch die Güter-Verpfändung ein Gegenstand der Berathung ward. Die von allen Gerichten des ausgedehnten Reiches eingeholten Gutachten, stimmten darin überein, daß das neue Gesetz sich durch Zweckmäßigkeit bewährt habe, es ward daher dasselbe mit wenigen Abänderungen dem 3. Buche des Civil-Gesetz-Buches vom 5ten März 1803, als der 18te Titel von den Privilegien und Hypotheken einverleibet; nachdem der Staatsrath Treilhard und der Tribun Grenier den diesfallsigen Entwurf umständlich vorgetragen hatten. ***)

Seitdem besteht jene Hypotheken-Verfassung in Frankreich.

Die preußische Hypotheken-Ordnung ist weniger wichtig durch den Umfang der Länder in denen sie Gesetzes-Kraft hat; denn sie gilt nicht einmal in allen Provinzen des preußischen Staats; allein sie ist wichtig durch ihre

---

*) Memoires de Sully. Liv. 26.

**) Colberts polit. Testament.

***) Conference du Code Civil. tom. VII. p. 36 — 142. Motifs du Code Napoleon. tom. VII. p. 55 — 120.

innere Vollendung und durch den großen Gesetzgeber, dem sie die Welt verdankt. Friedrich der Große, der nicht allein verstand in den Schlachten siegreichen Heeren zu gebieten; sondern der auch unter den Weisen seiner Zeit erhaben dasteht, wäre er auch nie König gewesen, vollzog die preußische Hypotheken-Ordnung am 20sten Dezember 1783 nachdem er die vorher bestandene Konkurs- und Hypotheken-Ordnung vom 4ten Februar 1722 und die neue schlesische Hypotheken-Ordnung vom Jahre 1750 und das römische Recht über diese Verhältnisse einer nochmaligen Prüfung hatte unterwerfen lassen. Die jetzt geltenden materiellen Hypotheken-Gesetze folgten erst mit der Publikation des Allg. Land-Rechts den 5. Febr. 1794 nach 14jähriger Prüfung und nachdem man einen Entwurf desselben dem Publikum mitgetheilt, zu Erinnerungen aufgefordert, auch denselben dann nochmals umgearbeitet hatte. Da dieser große König mit Kraft von oben das Ganze selbst verwaltete, hat er das große Verdienst, daß er zu dieser wichtigen Arbeit die rechten Männer zu wählen gewußt. Daher der allgemeine Ruf in dem die preußische Hypotheken-Verfassung steht. *)

Wenn auch in der Stände-Versammlung des Königreichs Baiern, wo in der neuesten Zeit viel verhandelt worden ist über das Recht der Güter-Verschreibung, hauptsächlich die preußische und französische Hypotheken-Ordnung zur Vergleichung angenommen worden ist; so wird auch unsere Wahl gebilligt werden, um so mehr, da sieben **) deutsche Staaten sich dermalen im Besitz von Provinzen

---

*) v. Gönner, Vorträge über Gesetzgebung 1820.
— Motive zur baierischen Hypotheken-Ordnung 1819.
v. Leonrodt, Entwurf einer bairischen Hypotheken-Ordnung.
von Weber, über das bairische Kredit- und Hypotheken-Wesen.

**) Darstellung der provisorischen Verwaltungen am Rhein von 1813 bis 1819 von Neigebaur, Cölln 1821.
Statistick der preuß. Rhein-Provinzen Cölln 1816 von demselben Verfasser.

befinden, wo die gesammte französische Gesetzgebung sonst gegolten, und die französische Hypotheken-Verfassung größten Theils noch jetzt besteht.

Den Begriff einer Hypothek nach französischem Recht giebt das Gesetz dahin an: L'hypotheque est un droit reel sur les immenbles affectés à l'acquittement d'une obligation. *)

Nach den Worten des preußischen Gesetzes ist eine Hypotheke dahin angegeben:

Das dingliche Recht, welches jemanden auf eine fremde Sache zur Sicherheit seiner Forderung eingeräumt worden, und vermöge dessen er seine Befriedigung selbst aus der Substanz dieser Sache verlangen kann, wird ein Unterpfands-Recht genannt. Geschieht die Einräumung dieses dinglichen Rechts durch gerichtliche Eintragung auf Grundstücke und solche Gerechtigkeiten, welche die Gesetze den unbeweglichen Sachen gleich achten, so hat der Gläubiger das Recht einer Hypothek. **)

A. Was nun das materielle Hypotheken-Recht betrifft,

so haben v. Gönner, v. Weber und andere, bereits gründliche Vergleichungen zwischen dem preuß. und franz. Hypotheken-Wesen mitgetheilt, und ihr Urtheil zu Gunsten der preußischen Hypotheken-Gesetze ausgesprochen. Nach solchen Männern haben wir nichts mehr zu sagen, doch wollen wir hier noch kurz im Wesentlichen die Haupt-Unterscheidungs-Kennzeichen beider Gesetzgebungen angeben.

Beide haben die bekannten 3 Entstehungs-Arten der Hypotheken. Nämlich:

1. Gesetzliche Hypotheken. Dieses dingliche Recht steht nach beiden Gesetzgebungen zuförderst den Ehefrauen zu, um ihnen den Braut-Schatz und das

*) 2114 Code Napoleon.

**) Allgem. Land-Recht. Th. I. tit. 20. §. 1. 8.

was sie aus dem Ehe-Vertrage zu fordern haben, sicher zu stellen.

Das französische Recht erstreckt diese Hypothek auf alle gegenwärtigen und zukünftigen Güter des Mannes, sie bedarf keiner Eintragung in die Hypotheken-Bücher und geht zurück bis zum Tage der wirklich vollzogenen Heurath *).

Hiernach fehlt es diesen Hypotheken durchaus an aller Oeffentlichkeit, und an genauer Bestimmung der versicherten Summe und des verpfändeten Gegenstandes.

Das preuß. Land-Recht räumt der Ehefrau ein gesetzliches Pfandrecht von gleichem Umfange ein; allein es wird eine bestimmte Eintragung in die Hypotheken-Bücher, wegen den Rechten dritter Betheiligten, nothwendig erfordert, **) mithin sind diese Hypotheken öffentlich und speciell. Jeder Dritte kann sich hier sofort überzeugen, ob und welche Grundstücke einer Ehefrau verhaftet sind; bei der französischen Gesetzgebung aber nicht.

Diese Letztere giebt eine gleiche gesetzliche Hypotheke dem Minderjährigen auf alle gegenwärtige und künftige Güter des Vormundes, für alles was sie aus seiner diesfallsigen Geschäfts-Führung zu fordern haben; ebenfalls unabhängig von aller Eintragung in die Hypotheken-Bücher und zwar von dem Tage der übernommenen Vormundschaft. ***)

Die preuß. Gesetzgebung räumt den Minderjährigen ebenfalls ein gesetzliches Pfandrecht, bei Defekten ihrer Vormünder ein, allein auch dieses wird zur Hypothek erst vom Tage der geschehenen Eintragung in das Hypotheken-Buch. ****)

---

*) Art. 2194. 2195. 2135. 2121. 2122. Code Napoleon.

**) Allg. Land-Recht. Th. I. tit. 20. §. 15. 16. 404. 405. 406. 412.
ib. Th. II. tit. 1. §. 297. 269. 254.

***) Art. 2121. und 2135. Code Napoleon.

****) Allg. Land-Recht. Th. II. tit. 18. §. 296. 351 bis 427. 647.
Allg. Ger.-Ord. Th. I. tit. 50. §. 421.

Mithin sind auch diese Hypotheken nach dem französischen System geheime Hypotheken und ohne Specialität.

Endlich geben beide Gesetzgebungen dem Staat ein gesetzliches Pfandrecht auf das unbewegliche Vermögen der rechnungspflichtigen Beamten; wobei auch beide die Eintragung in das Hypotheken-Buch erfordern. *)

2. Kennen beide Gesetzgebungen gerichtliche Hypotheken; und beide stimmen darin überein daß sie erst durch die wirkliche Eintragung mit den andern Hypotheken ihren Rang erhalten. **)

3. Endlich findet sich auch bei den vertragsmäßigen Hypotheken gleiche Uebereinstimmung.

Es ist mithin die Klasse der gesetzlichen Hypotheken, welche den Grundsatz des französischen Hypotheken-Systems, der Oeffentlichkeit und der Specialität vernichtet und mithin den eben angegebenen Zweck einer guten Hypotheken-Ordnung vereitelt.

Wir müssen hierbei auf das gründliche Urtheil des gelehrten Verfassers der vergleichenden Darstellung der französischen und preußischen Hypotheken-Gesetze, der vormals Präsident eines rheinischen Kreis-Gerichts war, aufmerksam machen, welches

---

*) Art. 2121. 2134. Code Napoleon.
Gesetz vom 5. Sept. 1807. Bulletin de loix.
Allgem. Land-Recht Th. II. tit. 7. §. 56. 57. 19.
— — — — 6. §. 147. 69.
— — — — 8. §. 145.
Allgem. Ger.-O. Th. I. tit. 50. §. 405.
— — — — 51. §. 12.
Declaration vom 18. April 1803.
Anhang zur Allg. Ger.-Ord. §. 361.

**) Art. 2123. 2134. Code Napoleon.
Art. 834. 835. Code de procidare civili.
Allg. Land-Recht. Th. I. tit. 20. §. 4.
— — — II. — 2. §. 176.
— — — — 14. §. 45.
— — — — 18. §. 296. 424. 949.
— — — — 20. §. 15. 16. 113. 406. 411.
Allg. Ger.-Ord. Th. I. tit. 29.
Hypoth.-Ord. tit. 2. §. 233. seq. §. 289 seq.

von Kamptz in seinen Jahrbüchern des preußischen Rechts mittheilt. *)

Der Verfasser kannte nicht nur am besten den praktischen Standpunkt aus dem die französische Hypotheken-Gesetzgebung angesehen werden mußte, sondern er hat auch, — was den Werth seiner gründlichen Arbeit ausserordentlich erhöht — Beispiele aus seiner Erfahrung mitgetheilt, nach denen sich diese Gesetzgebung nicht nach den oben angegebenen Grundsätzen der festen Begründung des allgemeinen Kredits bewährt.

Eben so wichtig ist auch das Urtheil eines sehr scharfsinnigen Rechtsgelehrten, des Hof-Gerichts-Advokaten Dr. Sommer zu Kirchhundem im Herzogthum Westphalen, **) der der preuß. Hypotheken-Gesetzgebung ebenfalls deshalb den Vorzug giebt, weil dort ein Hypotheken-Recht nur durch die Eintragung in das gerichtliche Hypotheken-Buch begründet wird, wogegen nach dem franz. Hypotheken-Recht noch neben der öffentlichen Hypothek, heimliche gesetzliche Hypotheken bestehen, die alle Sicherheit der eingetragenen Hypotheken-Gläubiger vereiteln können.

Er sagt darüber:

„Darin liegt ein Haupt-Unterschied des preußischen und französischen Hypotheken-Systems. Das französische Recht gibt der Frau und den Mündeln (Code Napoleon Art. 2135 ff.) eine gesetzliche Hypothek nnd befreit diese von der Eintragung. Dadurch hat es die Grundsätze der Oeffentlichkeit und der Specialität, diese zwei Grundpfeiler des preußischen Systems, zerstört. Um dies ganz einzusehen, denke man nur daran, daß diese Hypotheken auch noch mit derselben Heimlichkeit fortdauren, wenn die Ehe und die Vormundschaft längst aufgehört haben (siehe die

*) v. Kamptz, Jahrbücher für die preuß. Gesetzgebung und Rechts-Verwaltung XXIX. Heft. pag. 117.

**) v. Kamptz, Jahrbücher der Gesetzgebung und Rechts-Verwaltung. Heft XXI. pag. 89.

Note zu Blanchards Uebersetzung von Malleville's Commentar über das Gesetzbuch Napoleons Art. 2135. Bd. 4. S. 307 — 319,) wo also kein Dritter auch nur von ferne dergleichen errathen kann. Wie kann das Sicherheit seyn? — So weit kann eine weinerliche Barmherzigkeit führen. Die Künsteleien, womit die Art. 2136 — 2145. 2153. 2193 — 2195. die Sache einigermaßen wieder ins Geleise bringen wollen, helfen wenig, und vermehren nur, besonders die letzten Artikel, die Verwirrung. Welche herrliche Consequenz zeichnet dagegen das preußische System aus! Auch ihm ist die Billigkeit nicht fremd, das beweisen die Klassen des Koncurs-Urtheils und die eintragbaren Legal-Hypotheken. Aber solcher Billigkeit, die Sicherheit Dritter, die dem Hypotheken-Buche vertrauen, aufzuopfern; dazu liebte man die Consequenz in Preußen zu sehr. Freilich unterscheidet sich auch sonst die franz. Hypotheken-Verfassung, (z. B. durch die Nothwendigkeit der Hypotheken-Erneuerung, und was die Hauptsache, neue Einregistrirungs-Gebühren-Zahlung nach 10 Jahren, durch die lose Verbindung der Transscriptionen mit den Inscriptionen) so sehr zu ihrem Nachtheil von der Preußischen, daß an eine Vergleichung beider Institute kaum zu denken ist. Es kann durchaus keinem Zweifel unterliegen, daß in den Rheinlanden die franz. Hypotheken-Verfassung unbedingt der Preußischen weichen muß, denn wer wollte sich gegen das anerkannte Bessere verschließen! —"

In materieller Beziehung entspricht also die preußische Hypotheken-Gesetzgebung ganz den Ideal, das v. Gönner davon aufstellt: *)

---

*) Motive zu dem Entwurfe der allgemeinen Hypotheken-Ordnung für das Königreich Baiern, auf allerhöchsten Befehl Seiner Majestät des Königs der Stände-Versammlung vorgelegt, vom Königlichen wirklichen Staatsrath von Gönner, als hiezu allergnädigst benannten Commissär. Als Beilage zu den Verhandlungen der zweiten Kammer der Stände-Versammlung des

„Soll die Hypothek ein Real-Recht auf einer unbeweglichen Sache seyn, so muß sie, gleich allen andern Real-Rechten, eine bestimmte Sache zu ihrem Gegenstand haben, wie dieses bei dem Eigenthum, der Servitut und dem Pfande ist, und nicht anders seyn kann. Soll die Hypothek als Real-Recht den Gläubiger gegen andere Gläubiger sicher stellen, so muß eine öffentliche Anstalt getroffen werden, wodurch er leicht alle auf derselben Sache lastenden Hypotheken erfahren kann, und diese Oeffentlichkeit ist auch in Ansehung dritter Besitzer nothwendig, da sonst das Gesetz, ohne die Gerechtigkeit zu verletzen, gegen den dritten redlichen Erwerber der Sache aus einem ihm unbekannten Vertrage (dem Hypothekar-Kontracte) für eine fremde Schuld, keine Klage einräumen könnte.

Die Publicität der Hypotheken-Bücher schließt auch von dieser Seite die Specialität der Hypotheken nothwendig in sich. Die Gesetzgebung kann also den Real-Kredit auf eine dauerhafte und allen bürgerlichen Verhältnissen angemessene Weise nur dadurch begründen, daß sie

1) Die Hypotheken als ein Real-Recht blos auf Immobilien bestellen läßt.

2) Daß dieses Real-Recht zur besondern Sicherheit einer Foderung, gleich allen andern Real-Rechten, immer nur auf einer bestimmten unbeweglichen Sache, sie sey ein Guts-Komplex oder ein einzelnes Grundstück, haftet, also jede Hypothek eine Special-Hypothek ist.

3) Daß sie eine öffentliche Anstalt errichtet, wodurch jeder Betheiligte, er sey Gläubiger, Käufer, Cessionar u. dergl., sogleich und genau erfahren kann, ob und welche Hypotheken auf einer Sache haften.

Königreich Baiern, München 1819. Im Verlag der Buchhandlung von J. J. Lentner, K. Thienemann, E. A. Fleischmann.

4) Daß demnach keine Hypothek bestehet, die nicht aus jener öffentlichen Anstalt jedem Betheiligten bekannt seyn kann, und jede Hypothek erst durch diesen Eintrag in jene Anstalt (Hypotheken-Bücher) erworben wird.

5) Daß der Vorzug unter den Gläubigern genau nach dem Zwecke des Real-Kredits bestimmt, daher keine Forderung den Hypotheken vorgezogen wird, welche die Hypotheken-Sicherheit gefährden könnte, und daß unter den Hypotheken Gläubigern selbst der Rang sich lediglich nach dem Alter ihrer Inscription in die Hypotheken-Bücher richte."

B. Die formellen Bestimmungen

sind aber bei dem Hypotheken-Wesen vielleicht eben so wichtig wie die materiellen Grundsätze; wenigstens greifen sie in keiner Rechts-Materie so umfassend in die Letztern ein. Dennoch haben sich die Rechts-Gelehrten welchen wir die schätzbarsten Vergleichungen beider Gesetzgebungen verdanken, wenig damit beschäftigt. Die Franzosen sind bekannt wegen ihres praktischen Sinnes im formellen Geschäfts-Gange, und in der Vollkommenheit ihrer Tableaux; es wird daher nicht ohne Nutzen seyn auch ihre formelle Hypotheken-Ordnung mit der Preußischen zu vergleichen.

Das französische Gesetz-Buch drängt seine formellen Hypotheken-Vorschriften in zwanzig Artikeln zusammen und stellt folgende von der preußischen Hypotheken-Ordnung wesentlich verschiedene Grundsätze auf:

Die Hypotheken-Bücher sind durchaus öffentlich, so daß jedem, der es verlangt, eine Abschrift der in sie eingeschriebenen Urkunden und Eintragungen ertheilt werden muß. Art. 2196. des Code Napoleon.

Die Eintragungen in das Hypotheken-Buch sind gegen die Person des Schuldners gerichtet. Art. 2148.

Die Eintragungen geschehen so wie der Kreditor es im Eintragungs-Gesuche (Bordereau) verlangt, ohne alle Prüfung von Seiten des Hypotheken-Buch-Führers. Art. 2148. 2153. 2197.

Die Eintragungen müssen, wenn sie Kraft haben sollen, alle zehn Jahre erneuert werden. Art. 2154.

Versehen des Hypotheken-Buch-Führers werden mit 200 bis 1000 Franken das erstemal, und mit Entsetzung vom Amte für das zweite mal bestraft, und die dadurch leidenden Partheien können Schadloshaltung vom Hypotheken-Bewahrer fodern. Art. 2202.

Die Eintragungen können unbestimmte Gegenstände und unbestimmte Summen sichern. Art. 2153.

Das Hypotheken-Buch enthält weder alle Veränderungen des Grund-Eigenthums, noch alle auf demselben haftenden Lasten. Buch 3. Tit. 18.

Die preußische Hypotheken-Ordnung stellt dagegen in vier hundert acht und fünfzig Paragraphen folgende Grundsätze auf:

Die Hypotheken-Bücher sind öffentlich, jedoch kann nur der Guts-Besitzer oder der von Letzterem Legitimirte, Auszüge aus denselben verlangen. Tit. 2. §. 303. 304.

Die Eintragungen in das Hypotheken-Buch, sind nicht gegen die Person, sondern gegen oder auf die Grundstücke gerichtet. Tit. 1. §. 1. seq.

Die Eintragungen geschehen nicht so blindlings, wie sie vom Kreditor nachgesucht worden, sondern werden vorher von dem das Hypotheken-Buch führenden Gericht genau und reiflich erwogen; indem Letzteres darauf sieht, ob das Gesuch an und für sich nichts widerrechtliches enthalte, ob bei Vollziehung des Vertrages, welcher in den Büchern vermerkt werden soll, die zu dessen Gültigkeit und Rechts-Beständigkeit vorgeschriebenen Erfordernisse beobachtet, ob die darüber errichteten Urkunden deutlich, bestimmt und vollständig genug abgefaßt, und ob sie mit derjenigen äußeren Form und Gestalt versehen sind, welche dabei, nach den verschiedenen Arten der Geschäfte, nothwendig ist. Tit. 2. §. 13.

Die geschehenen Eintragungen bedürfen keiner Erneuerung, und so lange eine im Hypotheken-Buche eingetra-

gene Forderung nicht wieder gelöscht worden, kann die Verjährung derselben nicht angefangen werden. Allg. L. R. Th. 1. Tit. 20. §. 534.

Die Collegia und Gerichte, denen das Hypotheken-Wesen anvertraut ist, sind schuldig, für die Richtigkeit ihrer Bücher und daraus ertheilten Scheine, und daß die eingetragenen Actus, so wie sie darin vermerkt sind, wirklich vorgenommen worden, zu haften. In allen Fällen, wo hiernach eine Vertretung statt findet, ist das ganze Gericht und jedes Mitglied desselben, welches zur Zeit des begangenen Fehlers wirklich bei dem Gerichte gestanden hat, so wie dessen Erben, dem Beschädigten gerecht zu werden verbunden. Tit. 1. §. 76. sqq. Tit. 2. §. 317. Allg. L. R. §. 428. sqq. loco cit.

Die Eintragungen müssen bestimmte Gegenstände und bestimmte Summen betreffen. Tit. 2. Absch. 3.

Das Hypothekenbuch enthält alle Veränderungen des Eigenthums und alle dasselbe beschwerenden Lasten. Tit. 2. § 49. 109. Allg. L. R. Th. 1. Tit. 20. § 412.

1. Verfahren in Frankreich.

Die Verwaltung des Hypotheken-Wesens in Frankreich ist auf folgende Art angeordnet:

In jedem Arrondissement, oder Kreise, von 60,000 bis 160,000 Seelen, welches zugleich der Geschäftsbereich einer Unter-Präfektur, und eines Gerichts erster Instanz ist, befindet sich eine Hypotheken-Kammer (Bureau de la conservation des hypotheques) und zwar an demselben Orte, wo das Gericht seinen Sitz hat. Der Hypotheken-Kammer steht ein Hypotheken-Bewahrer vor, welcher zur Amtstreue vor Gericht verpflichtet, auf Antrag der Partheien die Eintragung der Hypotheken und Sicherstellung des unbeweglichen Eigenthums bei Uebertragung desselben zu vollziehen hat.

Der Hypotheken-Bewahrer muß eine nach der Größe seines Geschäftbereichs abzumessende sehr bedeutende Kau-

tion machen; welche zur Sicherheit derjenigen bestimmt ist, die durch ein Versehen des Hypotheken-Buchführers Schaden erleiden.

Diese Kaution dauert noch 10 Jahr nach dem Aufhören der Amtsführung des Hypotheken-Beamten.

Besoldung erhält der Hypotheken-Beamte nicht, dagegen erhält er besondere Gebühren für seine Arbeiten, bei deren Ablieferung an die Extrahenten, und gewisse Procente von den an den Staat für jede Eintragung zu entrichtenden Gebühren.

Auf der Hypotheken-Kammer werden folgende Bücher geführt:

1) Ein Präsentations- und Empfangs-Journal. (Beilage A.)

2) Ein Ingrossations-Buch der Güter-Uebertragungs-Urkunden, auch Formalitäts-Register genannt. (Beil. B.)

3) Ein Inscriptions- oder Hypotheken-Eintragungs-Buch. (Beilage C.)

4) Ein Repertorium nach den Namen der in den beiden vorstehenden Büchern vorkommenden Grundbesitzer. (Beilage D.)

Endlich

5) ein alphabetisches Register. (Beilage E.)

Kann der Hypotheken-Bewahrer mit der Arbeit allein nicht fertig werden; so ist es seine Sache, auf seine Gefahr, Gehülfen anzunehmen, und zu besolden.

Das Verfahren auf der Hypotheken-Kammer ist folgendes:

a) Bei Güter-Uebertragungen.

Der Käufer, der einen besondern Zweck hat, das erkaufte Grundstück im Hypotheken-Buche vermerkt zu haben, überreicht seinen Vertrag mündlich oder schriftlich ohne weitere Förmlichkeit dem Hypotheken-Bewahrer. Dieser hat weder zu untersuchen ob die verhandelnden Partheien dispositionsfähig sind, noch sich zu überzeugen, ob wirklich ein solches Grundstück vorhanden, welches

Gegenstand des vorliegenden Vortrags ist, sondern ist nur verpflichtet, den Empfang eines solchen Vortrages in seinem Präsentations-Register (A) einzutragen; das Präsentatum auf die Urkunde zu setzen, und dem Extrahenten der Eintragung einen Interims-Schein (Beilage F) zu ertheilen.

Das Journal enthält in fortlaufender Nummer alle Eintragungs-Gesuche nach der Zeitfolge. In dieser Ordnung werden auch die Uebertrags-Urkunden in das Ingrossations-Buch (B) ebenfalls in fortlaufender Folge wörtlich eingeschrieben, und dasselbe am Ende jedes Tages abgeschlossen.

Damit aber ersichtlich ist, was für Grundstücke sonst noch auf den Namen desselben Erwerbers eingetragen sind; so erfolgt noch ein summarischer Vermerk in dem Repertorium, (D) welches auf jeder Seite die Namen von 2 Grundbesitzern enthält.

Zur Erleichterung des Aufsuchens dieser Besitzer, dient das alphabetische Register als Hülfsbuch. (E)

Ist die Eintragung in allen diesen Büchern geschehen; so wird unter die Urkunde gesetzt:

Ingrossirt bei der hiesigen Hypotheken-Kammer. 1r Band, Th. 1. Nr. 1. des Formalitäts-Buches. N N., den . . . . 1820.

(Gez. N N.) Hypotheken-Bewahrer,

und dieselbe dem Extrahenten gegen Rückgabe des Interims-Scheins zurückgegeben.

Mehr bedarf es nicht zur Uebertragung des Besitz-Titels, und es reicht eine Privat-Urkunde hin, deren Unterschriften keine weitere Recognition erfordert.

Bei der Erwerbung eines Grundstückes auf den Grund eines Testaments oder eines sonstigen andern Titels findet ein gleiches Verfahren statt.

Nicht weniger einfach ist:

b) das Verfahren bei der nachgesuchten Eintragung einer hypothekarischen Pfand-Verschreibung.

Hat jemand auf ein Grundstück Geld vorgestreckt; so überreicht er die diesfällige Schuld- und Pfand-Verschreibung mittelst eines Hypotheken-Eintragungs-Gesuchs (Beilage G) auf Stempel, und zwar muß dies Eintragungs-Gesuch doppelt eingereicht werden, und mit der Unterschrift des Gläubigers versehen seyn.

Der Hypotheken-Bewahrer hat auch hierbei nichts weiter zu untersuchen, als ob das Eintragungs-Gesuch mit der Schuld-Verschreibung in Ansehung der Namen und Zahlen stimmt. Hat er sich davon überzeugt; so präsentirt er beide Eintragungs-Gesuche, trägt sie in dasselbe Empfangs-Journal ein, in dem auch die Güter-Uebertragungs-Präsentationen vermerkt werden, und stellt den Interims-Schein aus, den er nebst der Schuld-Verschreibung selbst, dem Extrahenten wieder zustellt.

Hierauf trägt er das Eintragungs-Gesuch wörtlich, jedoch ohne die Unterschrift, in das Inscriptions-Buch ein, (C) welches ebenfalls, wie das Ingrossations-Buch in fortlaufender Folge geführt wird, ohne daß die Grundstücke oder die Besitzer derselben abgesondert sind. Die Ordnung der Präsentation bestimmt auch hier den Rang der Inscription.

Um zu übersehen, welche mehreren Schulden auf den Namen eines Grund-Besitzers eingetragen sind, erfolgt die summarische Vermerkung desselben in dem nehmlichen Repertorium, (D) in welches auch die Besitz-Veränderungen eingetragen werden, nur mit dem Unterschiede, daß für die, den Besitz betreffenden Verhandlungen die linke, dagegen für die Belastungen die rechte Seite bestimmt ist. Endlich kommt ebenfalls der Name eines solchen Grund-Besitzers, der eine Schuld hat eintragen lassen in das alphabetische Register, (E) um ihn wieder finden zu können. Auf beiden Eintragungs-Gesuchen vermerkt dann der Hypotheken-Bewahrer, daß die Inscription geschehen, giebt das eine dem Extrahenten zurück, das andre aber heftet er nach der Zeitfolge zur

Sammlung dieser Eintragungs-Gesuche, welche nach Jahrgängen aufbewahrt werden, und da sie mit der Nummer des Inscriptions-Registers versehen sind, so macht es keine Schwierigkeit, sich darin leicht zu finden.

Will ein Grund-Besitzer eine auf seine Grundstücke eingetragene Forderung löschen lassen, so bringt er Quittung des Gläubigers bei, worauf der diesfallsige Vermerk neben dem Eintrag in der betreffenden Colonne erfolgt.

Will jemand wissen, was für Schulden ein Guts-Besitzer auf seinen Grundstücken eingetragen hat; so fordert er von dem Hypotheken-Bewahrer einen Hypotheken-Schein. Dieser besteht aus einer Abschrift der den fraglichen Schuldner betreffenden Artikel des Inscriptions-Buches (C) auf die das Repertorium (E) hinweißt. Auf welchen Grundstücken aber eine oder die andre Schuld eingetragen ist, muß aus den einzelnen Eintragungs-Gesuchen, woraus ein solcher Hypotheken-Schein zusammengesetzt ist, (Beilage H.) entnommen werden.

Dies ist das Wesentlichste des französischen Hypotheken-Verkehrs in formeller Beziehung.

A.

Präsentations-

und

Empfangs-Journal

der

Hypotheken-Kammer zu Bellac.

Erster Band.

Fortlaufende Nummer.	Präsentatum der Eingabe der Eintragungs-Gesuche und Urkunden.	Anzahl der eingegebenen Stücke.	Bezeichnung der einzutragenden oder zu ingrossirenden Stücke.	Namen und Vornamen der Gläubiger, Verkäufer oder Schenker.	Namen und Vornamen der Schuldner, Ankäufer oder Beschenkten	Datum der Eintragungs-Gesuche oder ingrossirenden Urkunden.
1.	Den ein und dreißigsten October 1810.	1.	Eintragungs-Gesuch.	Frdr. Xtian v. Byssarti zu Lüttich.	Kötter Kessebom Jürgen zu Wambel.	Den neun und zwanzigsten September 1810
2.	Den dritten Mai 1812.	1.	—	Recker, Adam zu Lette.	Ahlert, Joh. Zimmermann zu Lette.	Den 2. Mai 1812.
3.	Den 11. Juni 1814.	1.	—	Falck, Died. in Warendorf.	Braune, Peter zu Freckenhorst	Den 10ten Juni 1814.
4.	Den 12. Juni 1814.	1.	Verkaufs-Contract.	Recker, Egidius und Hörtzer, J. Adam beide in Rayne.	Pyel Ober-Berg-Amts Assessor.	Den 9ten Juni 1814.
5.	Den 14. Juni 1814.	1.	Eintragungs-Gesuch.	Pferdehändler N. zu N.	Kötter Kessebom zu Wambel.	Den 18ten April und den 10ten Juni 1814.
6.	Den 15. Juni 1814.	1.	Kauf-Contract.	Oberstadt Rentner.	Ahlert zu Lette.	Den 11ten April 1814.
7.	Den 18. Juni 1814.	1.	—	Dannis.	Pyel.	Den 17ten Mai 1814.

Nummer des Formalitätsbuchs worin die Forderung oder Ingrossation bewirkt worden.		Betrag der eingetragenen Forderung.	Ganzer Preiß welcher aus den zu ingrossirenden Contracten hervorgeht.	Empfangene Gebühren.			Bemerkungen.
				Für die Eintragung.		Für die Ingrossation.	
Band.	Posten.	Fr. Cent.	Fr. Cent.	ein von 2000 Frank.	ein von 1000 Frank.		
I.	1.	143,23	— —				
I.	2.	360,00	— —				
I.	3.	200	— —				
I.	1.	— —	1550,00				
I.	4.	870	— —				
I.	2.	— —	1000				
I.	3.	— —	800				

B.

Ingrossations-Buch

der

Güter-Uebertragungs-Urkunden.

Erster Band.

Repertorium. Nummer. des Bandes.	des Postens.	Wörtliche Einschreibung der Güter=Uebertra=gungs=Urkunden.
I.	4.	Nro. 1. den 12. Juny 1814. Rayne am 9. März 1814 zwischen dem Kön. Preuß. Ober=Berg=Amts=Assessor Pyel, dermalen in Aachen wohnhaft, gegenwärtig in Rayne einerseits. Und denen Herrn Egidius Recker Friedens=Richter des Cantons, und Johann Adam Hoelzer, Eigenthümer beide in Rayne wohnhaft, anderer Seits, wurde anheute nachstehender Kauf= und Verkauf verabredet und geschlossen. Beide letztere die Herren Recker und Hoelzer verkaufen und übertragen für Erb= und Eigen, und unwiederruflich dem obgedachten Herrn Pyel das sogenannte ehemals Gräflich Grüfingische alte Schloß, welches in den letzteren Jahren Seiner Durchlaucht dem Churfürsten von Mainz zum Frucht=Magazin diente, dermalen verfallen, gelegen in Rayne auf dem alten festen Burg=Schloß, gränzend gegen Aufgang an den ehemals Gräflich Kaylischen Garten, gegen Niedergang an das alt Gräfliche Rahnische Hof=Gerechtigkeit, gegen Mittag desgleichen, und Mitternacht zur Seite, nach dem Flusse Lezar, so wie die dermahlig bestehende Mauren dieses Gebäude ausweisen, mit allen Rechten und Verbindlichkeiten wie die Herren Verkäufer solches an sich gebracht haben, und besitzen. — Wurde demnach verabredet, daß es denen Herren Verkäufer frei stehe, den unter dem Schlosse befindlichen Keller fortwährend zu benutzen, die Steine der noch vorhandenen Mauren zu verbrauchen, und den Platz abzuränmen, zu ihrem Vortheil,

Repertorium. Nummer. des Bandes.	des Postens.	Wörtliche Einschreibung der Güter-Uebertragungs-Urkunden.
		Nutzen und Gebrauch. Sollte jedoch Herr Käufer, es für dienlich erachten, die Steine, Mauren und den Keller selbst zu benutzen, oder nöthig haben, so werden auch diese demselben alsdann gegen eine von Sachverständigen zu bestimmenden Taxe übertragen, doch nur diejenige Materialien, welche alsdann noch vorfindlich seyn werden.
		Gegenwärtiger Kauf wurde um den stipulierten Kaufpreis von Eintausend Fünfhundert Fünfzig Franken verabredet, welcher auf der Stelle von dem Herrn Käufer bezahlt wurde, und deswegen, nach aller Form Rechtens bestens quittirt wird.
		Zu wessen Urkunde gegenwärtiger Akt in Duplo gefertiget, und von denen Herrn Contrahenten nach geschehener Vorlesung genehmigt, und unterschrieben wurde in Gegenwart der ebenfalls mit untergezogenen Zeugen zu Rayne wie oben.
		(L. S.) Pyel, Kön. Pr. Ober-Berg-Amts-Assessor.
		(L. S.) E. Recker.
		(L. S.) L. A. Hölzer.
		(L S) Hanff, Zeuge.
		(L S.) Schaffs, Zeuge.
		Einregistrirt, Harden den 14. März 1815. Fr. 48 Ct. No. 9. um 2 Frank 46 Cent.
		Der Rentmeister, Wältheriff.
		Abgeschlossen den 12. Juny 1819.
		N. Hypotheken-Bewahrer.
		Abgeschlossen den 13. Juny . . . . . .
		N. Hypotheken-Bewahrer.

Repertorium. Nummer. des Bandes.	Repertorium. Nummer. des Postens.	Wörtliche Einschreibungen der Güter-Uebertragungs-Urkunden.
		Abgeschlossen den 14. Juny. N. Hyp.-B.
I.	10.	Nro. 2. den 15. Juny 1814. Freckenhorst den 11. April 1814. Zwischen dem Rentner Oberstadt und dem Zimmermann Ahlert ist ein Kauf dahin abgeschlossen worden, daß der Erstere dem Letztern das Haus Nro. 46. auf der Oststraße für 1000 Fr. verkauft. (gez.) Oberstadt. (gez.) Ahlert. Abgeschlossen den 15. Juny 1814. N. H.-B. — den 16. Juny 1814. N. H.-B. — den 17. Juny 1814. N. H.-B.
I.	4.	Nro. 3. den 18. Juny 1814. Zwischen dem Pauls Dubois und dem Assessor Pyel wurde heut ein Kauf-Kontract dahin abgeschlossen. Letzter kauft des Ersten Garten Nro. 687. vor dem Westen Thor für 800 Fr. Freckenhorst den 17. Mai 1814. Pyel. Davois. Abgeschlossen den 18. Juny 1814. N. H.-B. — den 19. Juny 1814. N. H.-B. — den 20. Juny 1814. Hypotheken-Bewahr..,

C.

Inscriptions-

oder

Hypotheken-Eintragungs-Buch.

Erster Band.

4

Repertorium Nummer. des Bandes.	der Abtheilung.	Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung. Fr. Ct.	Löschung der eingetragenen Rechte.
1.	1.		Nro. 1. den 31. Oct. 1810 Hypothekenrecht zum Vortheil der zu Lüttich wohnhaften Erben die Herren Friedrich Chrilu und Byståde und auf Betrieb derselben der N. N. welcher seinen Wohnsitz in den Lutherischen Postorat-Hause zu Bellac wählt. Gegen den Kötter Jurgen Kessebom genannt Kalverhoff, wohnhaft zu Wambel in der Mairie Rynern. Zur Sicherheit einer Forderung von vierzig Rthlr. 37 Stbr. 6 Pf. oder 143 Fr. 23 Cent. als Capital-Anschlag zu 4 Procent eines Kornzehntens, welcher mit Vorbehalt der Pflicht zur Natural-Prästation jährlich zu neun Thlr. 37 stb. angeschlagen wird, und Termin Martini entrichtet werden muß Hauptschuld . . . . . Zufolge Gerichtliche Documente d. d. Wambel den 26. August 1727. Auf den dem Kötter Jurgen Kessebom genannt Kalverhoff zugehörige in der Mairie Rynern Commüne Wambel belegene Kotte sammt Zubehör. ——— Abgeschlossen den 31. Oct. 1810. N. Hyp.-Bew. u. s. w.	143,23 —	
1.	2.	In dem Hause des Advokaten Schobellgen zu Bellac eingetragen den 20. Dec. 1814.	No. 2. den 3. Mai 1812. Hypothekenrecht. Zum Vortheil des Adam Recker zu Lette, welcher seinen Wohnsitz daselbst Sub. N. Cur. 45 in seiner Behausung wählt. Gegen den Zimmermann J. Ahlert wohnhaft zu Lette,		

Repertorium Nummer des Bandes	Repertorium Nummer der Abtheilung.	Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung. Fr.	Ct.	Löschung der eingetragenen Rechte.
			Mairie Herzebrock zur Sicherheit einer Forderung von Einhundert Reichsthaler C. Mz. oder 360 Fr. zahlbar den fünf uud zwanzigsten December nach halbjähriger Aufkündigung, verzinset mit 4 von Hundert Hauptschuld	360	00	Gelöscht den 31 Dec. 1814, laut der beigebrachten notariellen Bescheinigung v. 27. Dec. 1814.
			Zufolge notarielle Documente vom 25. Dec. 1811. Auf das unter No. 32. zu Lette belegene Joh. Ablertsche Haus sammt allen Zubehörungen. — Abgeschlossen u. s. w.			
I.	3.		No. 3. den 11. Juni 1814. Hypothekenrecht. Zum Vortheil des Kaufmann Diedrich Falck in Warendorff Sub. Nr. 145. Gegen den Schustermeister Peter Braune in Freckenhorst, Canton Warendorff. Zur Sicherheit einer Forderung von 200 Rthlr. oder 720 Fr. 60 Ct. zahlbar ohne Aufkündigung auf Pfingsten 1816 — verzinset jährlich bis dahin mit 4 von Hundert. Hauptschuld	760	60	
			Zufolge gerichtliche Schuld-Verschreibung vom 16. May 1814. Auf das dem Schustermeister Peter Braune zugehörige in Freckenhorst auf der Bergerstraße belegene Wohnhaus sammt dahinter liegenden Garten Sub. No. 18. Abgeschlossen den 11. Juny 1814. N. Hypoth.-Bewahrer			

Repertorium Nummer		Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung.		Löschung der eingetragenen Rechte.
des Bandes.	der Abtheilung.			Fr.	Ct.	
			Abgeschlossen den 12. Juny 1814. N Hypoth.-Bewahrer Abgeschlossen den 13. Juny 1814. N. Hypoth.-Bewahrer No. 4. den 14. Juny 1814. Hypothekenrecht zum Nutzen des Herrn Pferdehändler N. wohnhaft in N, als Vormund von J. und H. nachgelassene minderjährige Kinder des verstorbenen Viehhändlers H. in N. und zum Nutzen der letzter, welche in seinen Hause Domizil erwählte. Wieder den Kötter Jurgen Kersebom genannt Kalverhoff, wohnhaft zu Wambel Bürgemeisterei Rynern. Wegen eines Darlehns, dessen Hauptstuhl acht hundert und siebenzig Franks französischen Geldes beträgt 870, welche nach vorgängiger Vierteljähriger Aufkündigung um Martini Episcopi fällig sind. An Zinsen zu 5 Procent gerechnet müssen davon Jährlich drei und vierzig Franks und fünfzig Centimen, und ebenfalls um Martini Episcopi fällig eines jeden Jahres entrichtet werden, welche Zinsen für zwei Jahren sieben und achtzig Franken ausmachen 87 870 Total neun hundert sieben und fünfzig Frank. 957 1. Auf ein Stück Bauland, gelegen im Holzraum bei N., Osten A., Westen N., Norden die Landwehr und F., Süden	870	—	

Repertorium Nummer des Bandes.	der Abtheilung.	Veränderung des Wohnsitzes.		Betrag der Forderung. Fr.	Ct.	Löschung der eingetragenen Rechte.
			G. oder Adolff groß ein hundert und zwanzig Ahren. 2. Ein Stück Bauland, ebendaselbst, Osten die Heide, Westen G. und N., Norden G Süden eignes Land, groß fünf und vierzig Ahren. Es gründet sich dieses Eintragungs-Gesuch auf eine den 18. April notariell aufgenommene Schuld-Verschreibung. Abgeschlossen den 14. Juny 1814. N. Hypotheken-Bewahrer.			

D.

Repertorium

der Hypotheken-Kammer zu Bellac.

Titel-Blatt.

Hypotheken-Verwaltung.

Rentei Bellac.

Dieses, aus zweihundert zwei Blättern bestehende Journal zu den Hypotheken-Repertorien ist von mir unterzeichnetem Domainen-Director dato foliirt und paraphirt worden.

Limoges, den 15. September 1814.

Der Domainen-Director,
Baron de la Rivière.

Abtheilung No. 1. Kessebohm, genannt

Formalitäts-Register. Nro.		Datum der wörtlichen Einschreibnngen.	Anzeige ob von einem Ankauf oder Verkauf die Rede ist.	Bezeichnung der Immobilien.	Werth der Immobilien.	Wörtiiche Einschrelbung der Protocolle über Arrestanlegung auf unbewegliche Sachen, Eintragung des Originals der auf den Schuldner zu erlassenden Bekanntmachuug und der an die eingetragenen Gläubiaer zu verfügenden Insinuation.		Bemerkungen.
des Bandes.	des Postens.					Datum der Eintragungen.	Datum der Löschungen	

Kalverhoff, Jürgen, Kötter zu Wambeln.

Hypotheken-Eintragungs-Buch. No. des Bandes.	des Postens.	Datum der Eintragungen.	Ob die Hypothek gerichtlich gesetzlich oder vertragsmäßig ist.	Betrag der Forderung, wofür die Eintragung nachgesucht worden.	Datum unter welchen in das Formalitätsbuch eingetragen sind: die Erklärungen über Veränderung des Wohnsitzes.	die Löschungen der eingetragenen Rechte.	Bemerkungen.
1.	1.	Den 31. Oct. 1810	Gerichtlich.	143 F. 23 C.			
1.	4.	Den 24. Juni 1814	Vertragsmäßig.	870 Fr.			

Abtheilung No. 2. Ahlert, Johann,

Formalitäts-Register. Nro. des Bandes.	des Postens.	Datum der wörtlichen Einschreibungen.	Anzeige ob von einen Ankauf oder Verkauf die Rede ist.	Bezeichnung der Immobilien.	Werth der Immobilien.	Wörtliche Einschreibung der Protocolle über Arrestanlegung auf unbewegliche Sachen, Eintragung des Originals der auf den Schuldner zu erlassenden Bekanntmachung und der an die eingetragenen Gläubiger zu verfügenden Insinuation. Datum der Eintragungen.	Datum der Löschungen.	Bemerkungen.

Abtheilung No. 3. Braune, Peter,

Formalitäts-Register. Nro. des Bandes.	des Postens.	Datum der wörtlichen Einschreibungen.	Anzeige ob von einen Ankauf oder Verkauf die Rede ist.	Bezeichnung der Immobilien.	Werth der Immobilien.	Wörtliche Einschreibung der Protocolle über Arrestanlegung auf unbewegliche Sachen, Eintragung des Originals der auf den Schuldner zu erlassenden Bekanntmachung und der an die eingetragenen Gläubiger zu verfügenden Insinuation. Datum der Eintragungen.	Datum der Löschungen.	Bemerkungen.

Zimmermann zu Lette.

Hypotheken-Eintragungs-Buch. No. des Bandes.	des Postens.	Datum der Eintragungen.	Ob die Hypothek gerichtlich, gesetzlich oder vertragsmäßig ist.	Betrag der Forderung, wofür die Eintragung nachgesucht worden.	Datum unter welchen in das Formalitätsbuch eingetragen sind: die Erklärungen über Veränderung des Wohnsitzes.	die Löschungen der eingetragenen Rechte.	Bemerkungen.
I.	2.	3. May 1812.	gesetzlich	360,00	20. Decbr. 1814.	31. Decbr.	

Schustermeister in Freckenhorst.

Hypotheken-Eintragungs-Buch. No. des Bandes.	des Postens.	Datum der Eintragungen	Ob die Hypothek gerichtlich, gesetzlich oder vertragsmäßig ist.	Betrag der Forderung, wofür die Eintragung nachgesucht worden.	Datum unter welchen in das Formalitätsbuch eingetragen sind: die Erklärungen über Veränderung des Wohnsitzes.	die Löschungen der eingetragenen Rechte.	Bemerkungen.
I.	3.	11 Juny 1814.	gerichtlich	720 F. 60 C.	-		
II.	10.	20. Aug. 1815.	gesetzlich	200 : 50 :			
III.	2.	1. Sept. 1816.	vertragsmäßig.	100 : :			
III.	19.	1. Octobr. 1816.	dito	200 : :			

Abtheilung No. 4. Herr Pyel,

Formalitäts-Register-No. des Bandes.	Formalitäts-Register-No. des Postens.	Datum der wörtlichen Einschreibungen.	Anzeige ob von einen Ankauf oder Verkauf die Rede ist.	Bezeichnung der Immobilien.	Werth der Immobilien.	Wörtliche Einschreibung der Protocolle über Arrestanlegung auf unbewegliche Sachen, Eintragung des Originals der auf den Schuldner zu erlassenden Bekanntmachung und der an die eingetragenen Gläubiger zu verfügenden Insinuation. Datum der Eintragungen.	Datum der Löschungen.	Bemerkungen.
I.	1	12. Juny 1814.	Ankauf	ein altes Schloß mit Grund und Boden zu Reyne.	1550 F.			
I.	3	18. Juny 1814.	Ankauf	Garten zu Freckenhorst	800 =			
II.	201	20. Dcbr 1815.	Ankauf	Haus zu N. N.	50,000 =			

Oberbergamts-Assessor in Aachen.

Hypotheken-Eintragungs-Buch. des Bandes.	Hypotheken-Eintragungs-Buch. des Postens.	Datum der Eintragungen.	Ob die Hypothek gerichtlich, gesetzlich oder vertragsmäßig ist.	Betrag der Forderung, wofür die Eintragung nachgesucht worden.	Datum unter welchen in das Formalitätsbuch eingetragen sind: die Erklärungen über Veränderung des Wohnsitzes.	Datum unter welchen in das Formalitätsbuch eingetragen sind: die Löschungen der eingetragenen Rechte.	Bemerkungen.
II.	20.	17. Decbr 1815.	vertragsmäßig.	500 Fr.		28. Debr. 1820.	

E.

Alphabettisches Register.

Namen, welche über den einzelnen Abtheilungen des Repertoriums stehen.	Vornamen.	Gewerbe.	Wohnort.	Repertorium. Nummer. des Bandes.	Repertorium. Nummer. der Abtheilung.
Ahlert . . .	Johann	Zimmermann	Lette	I.	2.
Braune . .	Peter	Schuhmacher	Freckenhorst	I.	3.
C.					
D.					
E.					
F.					
G.					
H.					
J.					
Kessebohm, geb. Kalverhoff	Jürgen	Kötter	Wambeln	I.	1.
L.					
M.					
N.					
O.					
Peter Pyel .		Ober-Berg-amts-Assessor.	Aachen	I.	4.

F.

Interims-Schein.

Der Herr Ober-Bergs-Amts Assessor Piel hat unterm heutigen Dato bei der hiesigen Hypotheken-Kammer einen Contract, den Ankauf des sogenannten Grusingschen alten Schlosse zu Rheine, betreffend, vom 9. Mai 1815 überreicht, und kann derselbe nach erfolgter Ingrossation binnen 8 Tagen gegen Zurückgabe dieser Bescheinigung wieder in Empfang genommen werden.

Bellac, den 12. Juny 1814.

(Gez.) Der Hypotheken-Bewahrer.

G.

Pr. den 31. October 1810.

Hypotheken-Eintragungs-Gesuch.

Zum Vortheil der zu Lüttich wohnhaften Erben des Herrn Friedrich Christian von Byssarti, und auf Antrieb desselben, der Prediger Friedrich Christian Heinri, welcher seinen Wohnsitz in der Behausung des Lutherischen Predigers zu Bellac wählt. Gegen den zu Wambeln in der Mairie Rynern wohnhaften Kötter Jürgen Kesseboḧm, genannt Kalverhoff.

Zur Sicherheit einer Forderung von vierzig Rthlr. sieben und dreißig Stüber sechs Dt. Berl. Cour. als Capital Anschlag zu 4 Procent eines Kornzehntens, welcher mit Vorbehalt oder Pflicht zur Natural-Prästation

jährlich zu Einen Rthlr. sieben und dreißig Stbr., sechs Dt. angeschlagen wird.

Hauptschuld 40 Rt. 37 stb. 6 Deut.

Ueberhaupt 143 Franken 23 Cent.

Zufolge gerichtlichen Documents d. d., Wambeln den 26. August 1727.

Welche Forderung an Capital, Zinsen und Kosten, der Unterzeichnete zur Erlangung eiher rechtlichen Hypothek einzutragen bittet, und zwar auf die hiernächst bezeichneten Güter:

Auf dem dem Kötter Jürgen Kessebohm, genannt Kalverhoff, zuständigen, zu Wambeln belegenen Kotten nebst sämmtlichen Zubehörigem.

Bellac, den 29. September 1810.

Unterschrift des Gläubigers,
Friedrich Christian Heinri, als von
Byssartscher Administrator.

H.

Hypotheken-Schein.

Königl. französische Hypotheken-Bewahrungs-Kammer des Bellacschen Kreises.

Verzeichniß aller hypothekarischen Schuld-Verschreibungen und privilegirten Lasten gegen den Kötter Jürgen Kessebohm genannt Kalverhoff, wohnhaft zu Wambeln, Mairie Rynern, welche in den Hypotheken-Registern des Bellacschen Kreises eingetragen sind.

1. Band. No. 1.
den 31sten Oktober 1810.

Hypothekenrecht zum Vortheil der zu Lüttich wohnhaften Erben des Herrn Fried. Christian Byssarti, und

auf Betrieb desselben, der N. N. welcher seinen Wohnsitz in dem Lutherischen Postorat-Hause zu Bellac wählt.

Gegen den Kötter Jürgen Kessebohm, genannt Kalverhoff, wohnhaft zu Wambeln in der Mairie Rynern.

Zur Sicherheit einer Forderung von vierzig Rthlr. 37 stbr. 6 Dt. oder 143 Frank 23 Cent. als Capital-Anschlag zu 4 Procent eines Kornzehntens welcher mit Vorbehalt der Pflicht zu Natural-Prästation jährlich zu einem Thaler 37 stbr. 6 Dt. angeschlagen wird, und Termino Martini entrichtet werden muß. Hauptschuld 143 Frank 23 Centimen.

Zufolge gerichtlichen Documents d. d. Wambeln den 26. August 1727. Auf dem dem Kötter Jürgen Kessebohm genannt Kalverhoff, zugehörigen in der Mairie Rynern Commüne Wambeln gelegene Kotten sammt Zubehör.

1. Band. No. 4.
den 14ten Juny 1814.

Hypothekenrecht zum Nutzen des Herrn Pferdehändlers N. N. wohnhaft zu N., als Vormund von J. und H., nachgelassene minderjährige Kinder des verstorbenen Viehhändlers H. zu N. und zum Nutzen der letztern, welche in seinem Hause daselbst ihr Domizil erwählt.

Wider den Kötter Kessebohm genannt, Kalverhoff, wohnhaft zu Wambeln, Mairie Rynern. Wegen eines Darlehns dessen Hauptstuhl acht hundert und siebenzig Franken französischen Geldes, beträgt. Welche nach vorgängigen vierteljährigen Aufkündigung um Martini Episcopi fällig sind. An Zinsen zu 5 Procent gerechnet, müssen davon jährlich drei und vierzig Franken und fünfzig Centimen, und ebenfalls um Martini Episcopi eines jeden Jahres entrichtet werden, welche Zinsen für zwei Jahren sieben und achtzig Franken ausmachen 87

870

Total neun hundert sieben und fünfzig Franken. . 957

1. Auf ein Stück Bauland gelegen im Holzraum bei

N., Osten A., Westen N., Norden die Landwehr, und F. Süden G. oder Adolffs, groß einhundert und zwanzig Ahren.

2. Ein Stück ebendaselbst, Osten die Heyde, Westen G. und N., Norden G., Süden eignes Land, groß fünf und vierzig Ahren.

Es gründet sich dieses Eintragungs-Gesuch auf eine den 18. April notariell aufgenommene Schuld-Verschreibung.

Summarischer Inhalt.

Vol.	No.	Fr.	Cent.
I.	1.	143 =	23
I.	4.	975 =	—

Gegenwärtiger Auszug, enthaltend 2 hypothekarische Einschreibungen, wird durch den unterzeichneten Hypotheken-Bewahrer beglaubigt.

Bellac, den 16. December 1820.

Besoldung . . . . 8 Fr. 50 Cent.
Stempel . . . . 2 — = —

Zehn Franken fünfzig Centimen.

N. N.
Hypotheken-Bewahrer.

---

2. Verfahren in Preußen.

In Preußen wird das Hypotheken-Wesen von den Gerichten verwaltet. Oeffentlich wie vor Jahrhunderten bei unsern Vorfahren ist die Uebertragung alles unbeweglichen Vermögens, und jede Veränderung in Ansehung desselben; wogegen in Frankreich Grundstücke auf bloße Privat-Verträge aus einer Hand in die andere übergehen, wodurch leicht ein Dritter gefährdet werden kann. In Preußen muß jeder seinen Besitz-Titel dem Hypotheken-

Buch führenden Gerichte nachweisen. In Frankreich aber thut es nur der, welcher ein besonderes Interesse dabei hat.

In Preußen ist der Geschäfts-Umfang der Hypotheken-Buch führenden Gerichte verschieden nach dem alten Herkommen jeder Provinz. Wo viele Patrimonial-Gerichte adliger Besitzungen sind, ist der Geschäfts-Kreis so klein, daß oft nur 20 Grundstücke den ganzen Umfang des Hypotheken-Buch führenden Richters ausmachen. *) Sind in einer Provinz mehr königliche Gerichte, so ist der Umfang eines solchen Hypotheken-Verbandes größer, der bis zu der Zahl der Grundstücke in der Residenz-Stadt Berlin steigt, die bei dem dasigen Stadt-Gericht in einem Hypotheken-Verbande stehen. Zu dieser Ungleichheit kommt noch der eximirte Gerichts-Stand, nach welchem die sogenannten adligen Güter ihr Hypotheken-Buch bei den Ober-Gerichten haben, welches den Nachtheil hat, daß ein solches Grundstück oft über 50 Stunden vom Sitze des Gerichts entfernet ist. Dieser Mangel an Gleichförmigkeit hat zur Folge, daß das Hypotheken-Wesen eines großen Bauernguts von mehr als 20,000 Rthlr. an Werth oft von einem allein stehenden Patrimonial-Richter bearbeitet wird, wogegen oft die Hypotheken-Verhältnisse eines unbedeutenden Tagelöhner-Häuschen in den Vorstädten einer Residenz das nicht 100 Rthlr. werth ist, von einem großen Collegio erwogen werden. Denn das Hypotheken-Wesen wird mit den andern gerichtlichen Geschäften zugleich bearbeitet, ohne daß es einer besondern Caution für die Sicherung des Hypotheken-Wesens bedarf. Dennoch haftet das Gericht für allen Schaden. Allein bald eine einzelne Person, bald ein Collegium von 30 Mitgliedern. Bald liegt auch die ganze Arbeit einer einzigen Person, dem allein stehenden Patrimonial-Richter ob, bald geht — bei den größern Gerichten — dieselbe Arbeit fabrikmäßig durch

---

*) Z. B. Das Patrimonial-Gericht von Klein-Gandau bei Breslau.

die Hände eines Decernenten, Deputirten, Codecernenten, Dirigenten, Registrators, Archivars, Secretairs und Ingrossators, u. s. w.

Von diesen Gerichten muß von Amtswegen der jedesmalige Besitzer angehalten werden, seinen Besitztitel im Hypotheken-Buch eintragen zu lassen. Die Verträge über Besitz-Veränderungen aber, und Güter-Verschreibungen können bei jedem andern Gericht, oder auch von einem Notar errichtet werden, müssen aber zur Eintragung dem das Hypotheken-Buch führenden Gericht übergeben werden.

Zu allen Eintragungen ist nur ein Hypotheken-Buch bestimmt (Beilage A.) das nicht nach dem Namen der Grund-Besitzer, sondern nach den Grundstücken geführt wird, und jedem derselben hinreichenden Raum zu allen vorkommenden Geschäften, auch dazu jedem besondre Rubriken anweist. Allein nicht jedes einzelne Grundstück bekommt eine besondre Nummer; sondern so wie des Orts Gewohnheit Aecker, Buchen, Wiesen und Wald zu einer gemeinschaftlich verwalteten Besitzung vereinigt, oder wie der Besitzer für gut findet, dieselben als Bestandtheile eines einzelnen Gutes, Hofes oder sonst zusammenzutragen; so bildet sich der Complexus einer Nummer des Hypotheken-Buches, welche Folium genannt wird, wenn auch ein solches Folium oft aus 20 Blättern besteht. So betrifft eine Nummer oft einen Umfang von mehreren 1000 Morgen, mit verschiednen ganzen Dörfern, Häusern, Aeckern, Wäldern und Wiesen, und eine andre Nummer betrifft oft nur einen Achtel Morgen Gartenland.

Das Verfahren bei diesen Hypotheken-Buch führenden Behörden ist

a) Bei Besitz-Veränderungen folgendes:

Wenn ein Document, auf dessen Grund der Besitz-Titel für einen neuen Erwerber berichtigt werden soll, überreicht wird, prüft das Gericht überhaupt die Rechts-

gültigkeit des ganzen Geschäfts; sodann besonders: ob der letzte Besitzer zu dieser Uebertragung befugt gewesen. Findet sich ein Anstand, so werden die Partheien darnach bedeutet, und Nachbringung des Ermangelnden gewärtigt. Findet sich alles in Ordnung, so wird durch ein gerichtliches Decret die Eintragung des kurzen Inhalts im Hypotheken-Buche unter der Rubrik: Besitz-Titel verordnet; worauf auch die wirkliche Einschreibung erfolgt. Daß dies geschehen wird auf dem Original-Erwerbungs-Document vermerkt, und zwar von demselben Beamten der das Einschreiben besorgt hat, mit den Worten:

Titulus Possessionis eingetragen für den L. R. von Beuthen den 8. Nov. 1820. Vol. IIII. pag. 761 No. XXII. laut beigehefteter Recognition.

(Gez.) Der Ingrossator.

Damit ein solcher Kaufbrief aber zugleich öffentlich alle Verhältnisse nachweise unter denen das betreffende Grundstück in den gerichtlichen Büchern eingetragen ist, wird eine Abschrift der verschiednen Rubriken des betreffenden Folii angeheftet, und mit Unterschrift und Siegel des Gerichts versehen. Dies wird Hypotheken-Recognitions-Schein genannt. (Anlage B.)

Die sonach mit allem öffentlichen Glauben unter der Verantwortlichkeit des Gerichts ausgestattete Erwerbungs-Urkunde wird dem neuen Besitzer ausgehändigt, Abschrift davon aber bei dem Gericht behalten, welches alle auf eine Nummer des Hypotheken-Buches Bezug habende Verhandlungen in besondern Heften, Grund-Acten genannt, sammelt. Es giebt sonach so viele Acten-Bände, als es Grund-Besitzungen oder Nummern des Hypotheken-Buches giebt.

Ganz ähnlich ist das Verfahren

b) Bei Eintragungen von Belastungen eines Grundstückes mit Eigenthums-Einschränkungen oder Schulden.

Wird eine solche gerichtliche oder notarielle Belastungs- oder Verpfändungs-Urkunde zur Eintragung bei dem Hypotheken-Gericht producirt, so wird zuvörderst der

Tag und die Stunde der Uebergabe darauf vermerkt, sodann geprüft, ob das Geschäft überhaupt zu Recht beständig ist, und besonders ob der Aussteller desselben, der Schuldner, und Guts-Besitzer nicht nur vollkommen dispositionsfähig ist, sondern auch ob er seine ausdrückliche Einwilligung zur Eintragung auf sein Grund-Vermögen gegeben hat. Findet sich dabei noch etwas zu erinnern; so wird dies dem Extrahenten eröffnet, und die Nachbringung des Fehlenden gewärtigt. Ist aber alles in Richtigkeit, so wird durch ein Decret verfügt, auf welches Grundstück, die Verpfändung oder Belastung eingetragen werden soll.

Dies geschieht unter der betreffenden Rubrik, und zwar wenn auf ein Grundstück mehrere Eintragungen gesucht werden nach der Zeitfolge der Stunde des Präsentati, welches Eintragen von dem Beamten der dasselbe vollzogen durch den Intabulations-Vermerk unter der Original-Urkunde dahin registrirt wird:

5 Rthlr. 12 Gr. als unablöslicher Zins für die Kirche zu Neudorff eingetragen, pag. 761. Vol. IIII. N. XXII. laut beigehefteter Recognition N. N. den 2. September 1819.

(Gez.) Der Ingrossator.

Damit aber der Inhaber der Hypotheken-Verschreibung nicht nur selbst sich von gesammten Verhältnissen des ihm verpfändeten Grundstückes überzeugen kann; sondern damit er auch jeden Dritten von dem Werthe seines Pfandbriefes vergewissern kann, so wird der Schuld-Urkunde ebenfalls ein Hypotheken-Recognitions-Schein angeheftet, welcher eine unter des Gerichts Unterschrifts und Insiegel ausgefertigte Abschrift des Hypotheken-Buches in Ansehung des betreffenden Folii des Hypotheken-Buches ist.

Diese sonach mit allen Förmlichkeiten des öffentlichen Glaubens versehene Urkunde wird dem Gläubiger ausgehändigt. Abschrift davon aber bei den Grund-Acten des betheiligten Gutes zurückbehalten.

Will ein solcher Kreditor diesen Pfandbrief weiter durch Cession benutzen, oder weiter verpfänden; so wird auch dies im Hypotheken=Buche vermerkt; eben so auch, wenn er einem andern den Vorrang einräumen, oder wenn ein Dritter seine Forderung mit Arrest belegen will.

Das belastete Grundstück wird durch Löschung wieder befreit, welches nur auf den Grund der gerichtlichen oder notariellen Quittung des als gehörig legitimirten Inhabers geschehen kann.

A.

Hypotheken=Buch der Gemeinde Kirn Vol. IIII.

Titelblatt No. XXII. pag. 761.

Das in der Grafschaft Marck im Bochumschen Kreise in der Gemeinde Kirn gelegene Gut Neudorff.

enthaltend an Größe nach der Steuer=Rolle:

1)	aus Haus und Hofplatz	2	Morgen	312	Ruthen
2)	Garten . .	1	—	301	—
3)	Ackerland . .	51	—	70	—
4)	Wiesen . . .	16	—	67	—
5)	Büchen Hochwald	52	—	379	—
6)	Eichen Hochwald	—	—	381	—
7)	Holzblößen . .	8	—	116	—
	mithin überhaupt,	133	Morgen	278	Ruthen

(den Morgen zu 416 Ruthen berechnet); zu welchem eine in dem benachbarten Hammschen Kreise gelegene, und in den Hypothekenbüchern des Landgerichts zu Hamm besonders eingetragene Wiese, die Oberwiese genannt, gehört; hat

Namen der Besitzer.	Titulus possessionis.	Werth des Immobilis. Rthl.	gr.	pf.
Der Hofmarschall Engelbert Matthias von Kalb.	welcher schon im Hypothekenbuch des vormaligen Landgerichts zu Bochum als Eigenthümer dieses Gutes eingetragen, als sein Eigenthum dadurch nachgewiesen, und ist hiernach die erneuerte Eintragung des Besitztitels und des Werthes mit . . . . . per Decretum vom 7ten Septbr. 1819. verordnet worden. Vergl. Grund-Acten fol. 441.	40,000		
	Zu diesem Gute hat der Besitzer das bisher zu dem benachbarten Gute Katzbach gehörige Eichenholz, die grüne Heide, genannt, von dem Besitzer genannten Guts, Martin Siegfried v. Roll, vermöge Kauffontracts dd. 22. Juny 1820. für . . . . . . in Courant zugekauft; und dieses neue Pertinenzstück, ex decreto v. 10. October ej. auf den Grund des Kauffontracts, anhero vermerken lassen. Vergl. Grund-Acten Vol. II. fol. 4	560	8	4
	Anno 1820 hat Besitzer den fundum gerichtlich abschätzen lassen, und ist derselbe laut Taxations-Rezesses auf gewürdiget, auch solches ex decreto d. d 13. October ej. auf sein Gesuch anhero bemerkt worden. Vergl. Grund-Acten Vol. II. fol. 9	50,000		
Der Landschaftsrath Johann Heinrich von Beuthen.	Von dem Herrn Hofmarschall von Kalb, laut des unterm 4. Sept. errichteten, und den 23. Octbr. ej. a. gerichtlich confirmirten Kauffontracts für Courant erkauft; und ist Titulo possessionis für ihn, ex decreto vom 8. Nov. ej. eingetragen worden. Vergl. Grundacten Vol. II. fol. 15.	51,400		

Namen der Besitzer.	Titulus possessionis.	Werth des Immobilis. Rthlr.	gr.	pf.
	Besitzer hat den fundum gerichtlich aufbiethen lassen, und sub publ. 29. October 1820. Präclusoriam darüber erhalten, auch solches, vermöge Decrets vom 28. Dezbr. ej. anhero vermerken lassen. Vergl. Grundacten Vol. II. fol. 19 *) Darauf sind eingetragen			

*) Zwey, vier, sechs und mehrere Seiten sind zur Fortsetzung dieser Rubrik nach Maßgabe der mehr oder minder häufig vorfallenden Besitzveränderungen offen zu lassen.

Quantum.			Rubrica II. Onera perpetua und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition.	Ce… und ander…		
Rthlr.	gr.	pf.		Rthlr.	gr.	p…
5	12		1) Fünf Thaler, zwölf Groschen, als ein unablößlicher Zins für die Kirche zu Neudorf, laut Fundations-Instrument d. d. N. N. — jährlich um Martini zahlbar. Eingetragen zu Folge Decrets vom 7. Septbr. 1819. Cf. Grund-Acten fol. 444.	5	12	
			2) Das Vorkaufsrecht, welches sich der Bruder des Hofmarschalls von Kalb, der Lieutenant Joh. Ludw. v. Kalb, in dem brüderlichen Erb-Recesse d. d. 10. Januar 1808. auf den Fall vorbehalten hat, wenn das Gut außerhalb der Familie veräußert werden sollte, welches Vorkaufs-Recht, bey Berichtigung des tituli possessionis für den Hofmarsch. v. Kalb, anhero einzutragen per Decretum vom 7. Septbr. 1819. ex officio verordnet worden. Cf. Gr. Act. fol. 442. *)			

*) Zwey, vier, sechs und mehrere Seiten sind zur Fortsetzung dieser zweiten Rubrik, je nachdem mehr oder minder häufig Geschäfte vorfallen, welche sich zur Eintragung in dieselbe eignen, offen zu lassen.

sionen Subingrossationen.	Rthlr.	gr.	pf.	Löschungen.
Gegenüberstehenden Zins von . . hat die Kirche zu Neudorff vermöge notariellen Documents vom 2. Febr 1820. dem Maurermeister Otto verpfändet, und ist diese Verpfändung ex Decreto vom 2. März ej. hier eingetragen worden. Vergl. Gr. Act. fol. 3. Vol. II.				Auf dieses Vorkaufsrecht hat der gewesene Lieutenant Joh. Ludw. von Kalb vermöge der von ihm unterm 10ten Decbr. 1819 ausgestellten, und den 28. ej. gerichtlich recognoscirten Declaration renuncirt, und ist daher solches ex Decreto vom 2ten Januar 1820. gelöscht worden. Cf. Gr. Act. Fol. 449.

Quantum Rthlr.	gr.	pf.	**Rubrica III.** Gerichtlich versicherte Schulden und andere Real=Verbindlichkeiten.	Darauf sind Rthlr.	gr.	pf.
5000			1. Fünftausend Reichsthaler gemein Clevisches Handlungs=Courant, welche der Besitzer Engelbert Matthias von Kalb zufolge notariellen Schuld=Documents vom 11. August 1812. von dem Justiz=Commissario Friedrich Flaskamp von Freckenhorst unter Verpfändung der Güter Neudorff und Marienfeld, zu vier und ein halben Procent Zinsen zum Darlehn empfangen hat, und welches nach vorheriger Kündigung am 15. April jeden Jahrs in den in der Obligation bezeichneten Münzsorten zurückbezahlt werden muß. Eingetragen ex Decreto vom 7. Sept. 1819. Conf. Grund=Acten fol. 442.	2000		
			2. Eine Protestation Seitens des Waisenhauses zu Warendorf wegen einer Forderung von Fünfhundert Reichsthaler Conventions=Münze in Einsechstel und Einzwölftel Stücken, welche der jetzige Besitzer Herr v. Beuthen unterm 1. Dec. 1820. von dem Herrn Ober=Landes=Gerichts=Rath Graf von Blenk zu Beckum unter Verpfändung aller seiner Güter zu drei und ein halb Procent Zinsen und unter halbjähriger Kündigungsfrist zum Darlehn empfangen hat, zu welcher Forderung sich aber das Waisenhaus zu Warendorf noch nicht gehörig legitimirt hat und wider den Eintrag von dem Besitzer zugleich protestirt ist. Eingetragen ex Decreto d. 11. Dec. 1820. Conf. Grund=Acten fol. 442. *)			

*) Zwey, vier, sechs und mehrere Seiten sind zur Fortsetzung dieser dritten Rubrik, je nachdem mehr oder minder häufig Schulden auf Grundstücke contrahirt werden, offen zu lassen.

ſubingroſſirt.	Cedirt. Rthl.	gr.	pf.		Gelöſcht. Rthl.	gr.	pf.	
Mit zweytauſend Rthl. Pr. Cour. von gegenüberſtehenden 5000 Rthl. hat der J. C. Flaskamp für den Haupt-Inſtituten-Caſſen-Rendanten-Inhaber zu Meppen Kaution beſtellt, welches auf den Grund des notariellen Kautions-Inſtruments vom 2ten Januar 1820, in Gemäßheit des Decrets vom 9. ej. eingetragen worden. Vgl. Gr. Act. fol. 5. Vol. II. Gelöſcht ex Decreto vom 30. Decbr. 1820.	1000			Eintauſend Rthlr. ſchwer Courant von gegenüber ſtehenden 5000 Rthlr. hat der Juſtizcommiſſarius Flaskamp dem Kaufmann Joh. Gottlieb Mercator zu Lippſtadt, cum prioritate prae residuo, den 8. Jan. 1820. gerichtlich cedirt, und iſt dieſe Ceſſion ex decreto vom 20. ej. eingetragen worden. Cf. Gr. Act. Vol. II. fol. 16. Wieder gelöſcht ex decreto vom 30. Decbr. 1820.	5000			Dieſe 5000 Rthl. ſind laut gerichtl. Quittung vom 18. Decbr. 1820. von den L. R. v. Beuthen dem Lieut. v. Kalb bezahlt, und ſind ſolche ex decreto vom 30. Decbr. 1820. gelöſcht. Vergl. Gr. Act. fol. 40. Vol. II.

B.

Hypotheken=Schein

über

das in der Grafschaft Mark, im Bochumschen Kreise gelegene, im Hypothekenbuch des Landgerichts zu N. N. Vol. IIII, p. 76, eingetragene Gut Neudorff.

Das, unter der Gerichtsbarkeit des Ober=Landesgerichts zu Cleve, in der Grafschaft Mark und dem Bochumschen Kreise, in der Gemeinde Kirn gelegene Gut Neudorff,

enthaltend an Größe nach der Steuer=Rolle:

1) an Haus= und Hofplatz	2 Morgen	312 Ruthen.
2) = Gärten . .	1 = =	301 = =
3) = Ackerland . .	51 = =	70 = =
4) = Wiesen . .	16 = =	67 = =
5) = Büchen=Hochwald	52 = =	279 = =
6) = Eichen=Hochwald	— = =	381 = =
7) = Holz=Blößen .	8 = =	116 = =
mithin überhaupt	133 Morgen	278 Ruthen.

den Morgen zu 416 Ruthen berechnet, zu welchem eine in dem benachbarten Hammschen Kreise gelegene, und in den Hypothekenbüchern des Landesgerichts zu Hamm besonders eingetragene Wiese, die Otter=Wiese genannt, gehört, hat der Landschafts=Rath Johann Heinrich von Beuthen, von dem Herrn Hofmarschall von Kalb, laut des unterm 4ten Sept. 1. errichteten, und den 23. October ej. a. gerichtlich konfirmirten Kauf=Kontracts, für 51,100 Rthlr. Cour.

erkauft; und ist titulus Possessionis für ihn, ex Decreto vom 8. Novbr. ej. eingetragen worden.

(Vergleiche Grund=Acten Vol. II. fol. 15.)

Besitzer hat diesen Fundum gerichtlich aufbieten lassen, und sub publ. den 29. October 1820 Praeclusoriam darüber erhalten, auch solches, vermöge Decrets vom 8. December ej. anhero vermerken lassen.

(Vergleiche Grund=Acten Vol. II. fol. 19.)

Darauf sind eingetragen:

I. Onera perpetua und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition.

1) Fünf Thaler zwölf Groschen, als ein unablößlicher Zins für die Kirche zu Neudorff, laut Fundations=Instrument d. d. N. N. — Jährlich um Martini zahlbar. Eingetragen zufolge Decrets vom 7. September 1819.

(Vergl. Grund=Acten fol. 442.)

Gegenüberstehenden Zins, hat die Kirche zu Neudorff vermöge notariellen Documents vom 2. Febr. 1820. dem Maurer=Meister Otto verpfändet, und ist diese Verpfändung ex Decreto vom 2. März ej. hier eingetragen. (G. A. f. 3. Vol. II.)

2) Ist gelöscht.

II. Gerichtlich versicherte Schulden und andere Real=Verbindlichkeiten.

1. Ist gelöscht.

2) Eine Protestation Seitens des Waisenhauses zu Warendorf wegen einer Forderung von Fünfhundert Rthlr. Conventions=Münze, in Ein sechstel und Ein zwölftel Stücken, welches der jetzige Besitzer, Herr von Beuthen unterm 1. Dec. 1820. von dem Herrn Ober=Landes=Gerichts=Rath, Graf von Blenck zu Beckum unter Verpfändung aller seiner Güter zu drey und ein halb Procent Zinsen und unter halbjähriger Kündigungsfrist zum Darlehn empfangen hat, zu welcher Forderung sich aber das Waisenhaus

zu Warendorf noch nicht gehörig legitimirt hat, und wider den Eintrag von dem Besitzer zugleich protestirt ist. Eingetragen ex **Decreto** den 17. Dec. 1820. (Vergl. Grund-Acten fol. 44a.).

Außer vorstehenden Posten ist auf das Guth Neudorff im Hypothekenbuche nichts eingetragen, und wird übrigens dieser Hypothekenschein dem Waisenhause zu Warendorf, **in vim regonitionis**, wegen der für dasselbe **sub Rubr. III. No. 2.** eingetragenen Protestation rücksichtlich der Forderung **ex Instrumento** vom 1. Dec. 1820. von Fünfhundert Rthlr. Conventions-Münze hiedurch ertheilt.

Urkundlich des größern Insiegels und des Königlichen Landesgerichts gewöhnlicher Unterschrift.

Gegeben **N. N.** den siebzehnten December 1820.

(**L. S.**)

Königl. Preuß. Land-Gericht.

Die vorstehende Darstellung des beiderseitigen Verfahrens ergiebt, daß auch in formeller Hinsicht die preußische Hypotheken-Ordnung unstreitig sehr bedeutende Vorzüge vor der französischen hat.

In Preußen hat das Hypotheken-Wesen eine sichre Basis, nehmlich die Nothwendigkeit der Berichtigung des Besitztitels für den Schuldner, ehe eine Eintragung erfolgen kann. In Frankreich ist der Nachweis des Besitztitels Nebensache.

In Preußen wird jede Eintragung vorher über ihre Rechtsgültigkeit von Sachverständigen richterlichen Beamten geprüft. In Frankreich wird dazu keine andre Qualification erfordert, als die Fähigkeit, eine hinreichende Kaution zu bestellen.

In Preußen giebt der Hypothekenschein die vollständigste Uebersicht über die Verhältnisse eines Grundstücks;

so daß nach demselben jeder, ohne es gesehen zu haben, ganz genau beurtheilen kann, welche Sicherheit es gewährt. In Frankreich ist im Hypothekenscheine von dem Grundstück nicht weiter die Rede, als daß der Name desselben bezeichnet wird. Die Folge davon ist, daß jeder, der ein Grundstück erwirbt, eine Art von öffentlichem Aufgeboth erlassen muß, um von den darauf eingetragenen oder stillschweigenden Hypotheken befreit zu werden. *)

Sonach giebt auch in formeller Beziehung das französische Hypothekensystem durchaus keine Sicherheit, wogegen die Oeffentlichkeit der preußischen Hypotheken-Verfassung vollständige Sicherheit gewährt.

Nun entsteht aber die Frage, ob die Vorzüge der preußischen Hypotheken-Verfassung etwa durch so große Weitläuftigkeiten erkauft werden, daß sie alles Gute überwiegen?

Die Berichtigung des Besitztitels macht in Frankreich durchaus keine Schwierigkeit, denn es geschieht weiter nichts, als daß, wenn der Besitzer es verlangt, das Erwerbungs-Document abgeschrieben wird. Das preußische Hypothekenwesen dagegen erschwert diesen Punkt außerordentlich, da es den vollständigen Nachweis des Besitztitels erfordert. Die Eintragung der Schulden ist dagegen nach der französischen Hypotheken-Ordnung viel weitläuftiger. Denn wenn jemand zwanzig verschiedne Grundstücke hat, und auf jedes derselben nur 3 Special-Hypotheken giebt; so werden 60 Eintragungsgesuche 240 mal geschrieben, ehe ein Hypothekenschein gegeben werden kann.

Dagegen ist die preußische Hypotheken-Verfassung durchaus nicht durchzuführen in einem Lande, wo das Grundeigenthum in einem so hohen Grade getheilt ist, wie in den Gegenden, wo 5,000 Menschen auf der Q. Meile

---

*) Art. 2181, Code Nap.

leben. *) Denn dann würden die Hypotheken=Bücher nicht nur Bibliotheken bilden, sondern zu Bergen anschwellen, und das mit der Bearbeitung des Hypothekenwesens zu beschäftigende Personal würde am Ende mit dem der Grundbesitzer in einem höchst auffallenden Verhältniß stehen.

Die preußische Hypothekenordnung ist in einem Lande entstanden, wo geschlossne Güter sind, und zu einer Zeit, wo Theilung eines Gutes ungewöhnlich, ja zum Theil verboten war. Sie setzt voraus, daß das, was das Hypothekenbuch als ein Gut bezeichnet, jedem, wenigstens in der Gegend, als ein für sich bestehender und bleibender Complexus aller dazu gehörigen einzelnen Grundstücke, an Aeckern, Wiesen, Teichen, Wäldern u. s. w. bekannt ist, der auch gewöhnlich innerhalb einer einzigen Gränze liegt, und ein Continuum ausmacht. So ist es in Preußen, Brandenburg und Schlesien. In jedem Dorfe sind gewöhnlich nur so viele Grundbesitzungen als Wohnhäuser sind, die seit unerdenklichen Zeiten als ein Ganzes besessen worden, und als ein solches auf andre Besitzer übergehen. Ein Dorf mit 60 Feuerstellen, oder Wohnhäusern, hat daher nur 60 Folien oder Nummern im Hypothekenbuche nöthig, wenn im Dorfe auch 600 Einwohner sich befinden. Ueberhaupt sind in jenen Provinzen weit weniger Grundbbesitzer, denn wenn dort auch 1798 Menschen auf der Quadratmeile leben, und auf jeden 11 Morgen (Magdeb.) kommen **), so giebt doch dies Verhältniß bei weiten nicht einen Maaßstab über die wirkliche Vertheilung des Grundvermögens; da der größere Theil in weit größern Antheilen besessen wird, und die Summe aller Besitzungen unter 11 Morgen einen sehr unbedeutenden Theil des Ganzen ausmacht.

---

*) Statistik der preuß. Rhein=Provinzen. Cölln 1816. Vom Verf.

**) Uebersicht der Bodenfläche und Bevölkerung des Preuß. Staats.

Bei solchen Verhältnissen macht die Ausführung des preußischen Hypothekenwesens keine andern Schwierigkeiten, als die der kollegialische Geschäftsgang bei den größern Gerichten herbeiführt, wo das Hypothekenwesen fabrikmäßig aus einer Hand in die andre geht; was bey Geistesarbeiten gewöhnlich mit Nachtheil für die Sache verbunden ist, indem keinem derer, die daran gearbeitet, die Arbeit eigentlich selbst angehört.

Schwieriger ist die Ausführung aber schon in Westphalen, wo 2926 Menschen auf der Quadratmeile leben, und auf jeden Kopf nur 7 Morgen kommen. Zwar sind auch hier noch meist geschloßne Höfe, wie sie in der ältesten Zeit angelegt *) und unverändert vom Vater auf den Sohn vererbt worden. Allein neben ihnen befindet sich viel parzellirtes Land, besonders da die meisten Städte Westphalens Ackerbau treiben. Hier vermehrt sich die Zahl der einzelnen Besitzungen schon bedeutend. So hat Lippstadt bei einer Bevölkerung von 2800 Seelen 514 Grundbesitzer, zu deren Häusern aber 3200 einzelne zerstreut liegende Ländereien gehören; welche eben so viele Hypotheken-Nummern, oder Folien erfordern. Werden auf jedes auch nur im Durchschnitt 8 Seiten gerechnet, so giebt dies mit den Supplementbogen und Registern über 30,000 Seiten. Mithin kommen auf jedes Haus ungefähr 5 Einwohner, auf jeden Grundbesitzer ungefähr 6 verschiedne Grundstücke, und der 5te Mensch ungefähr ist Grundbesitzer.

Das Gericht zu Hattingen mit einem Bezirk von 12,449 Einwohnern zählt darunter 2158 Grundbesitzer. Das Land- und Stadtgericht zu Bochum zählt bei einer Bevölkerung von 14242 Einwohnern dagegen nur 1221 Grundbesitzer; wel-

---

*) Tacitus de mor. Germ.
Möser's Osnabrück. Geschichte.
Benzenberg's Provinz. Verfassung in Westphalen.
Sommer über denselben Gegenstand.

chen auch nur 3138 einzelne Grundstücke gehören. Mithin sind dort viele geschloßne Höfe, und jeder Grundbesitzer hat nur 3 verschiedne Stücke im Durchschnitt. Die Zahl der Grundbesitzer gegen die der Einwohner ist dort überhaupt sehr gering, denn nur der 14te Mensch im Durchschnitt hat Grundeigenthum, und dennoch sind bey der Anlegung der neuen Hypothekenbücher daselbst 56 große Foliobände nothwendig gewesen, welche 16,000 Bogen Imperialpapier erfordert haben.

Das Land- und Stadtgericht zu Soest mit 16496 Einwohnern *) bedurfte 34 Ries solches Papier, und hat eine Hypotheken-Bibliothek von 72 Folio-Bänden. Dazu kommen nun noch so viele Acten-Bände als Nummern in diesen Hypothekenbüchern sind, und man kann sich einen Begriff von den Bogen von Papier machen, die durch die Regulirung des Hypothekenwesens zusammengeschrieben werden.

Der Bedarf an Papier zur Anlegung der neuen Hypotheken-Bücher betrug daher auch allein im Ober-Landes-Gerichts-Bezirk von Cleve, jetzt zu Hamm, bey einer Einwohnerzahl von nahe an 300,000 Seelen, Eintausend, sage 1000 Ries Imperial-Papier **), jedes zu 20 Buch, das Buch zu 24 Bogen, mithin beinah eine halbe Million Bogen. Die Kosten dieser Einrichtung sind daher sehr bedeutend. Bey der größten Vorsicht, die Mindestfordernden auszumitteln, kostet das Ries doch 25 Thlr. 12 gr., das Papier allein mithin 25,500 Thlr. Das Bedrucken desselben mit den erforderlichen Rubriken kostet 3666 Thlr., das Ries zu 3 Thlr. 16 gr. gerechnet. Hiezu kommt noch das Einbinden; es werden 150 Bogen auf einen Band gerechnet, welcher 4 Thlr. kostet: 1000 Ries bilden also eine Bi-

*) Der Geschäftsgang im Preußischen, besonders im O. L. G. Bezirk Cleve. 1817. bei Becker in Wesel. Vom Verfasser.

**) Circular vom 16. Dec. 1816. Amts-Blatt 1816.

bliothek von 3200 Bänden; deren Einband 800 Thlr. kostet; die Kosten des Ganzen aber 29,966 Thlr. Werden hierzu noch die Anschaffungen des Papiers zu den erforderlichen Verfügungen und zu den Grund-Acten gerechnet, deren Anzahl den Nummern der Hypotheken-Bücher gleich ist, und allein bei dem Gericht zu Hattingen über 2000 Acten-Hefte beträgt, — und kommen dazu noch die Besoldungen der mit dieser Arbeit beschäftigten Beamten; so irrt man gewiß nicht, wenn man annimmt, daß die Einrichtung des preußischen Hypothekenwesens bei 300,000 Seelen gegen 50,000 Thlr. kostet.

Um diese Unkosten aufzubringen, mußte eine besondre Hypothekensteuer ausgeschrieben werden *); indem der Grundbesitzer für die Berichtigung des Besitztitels, oder der Gläubiger für die Eintragung eines Kapitals bezahlen mußte.

Bei einem Object unter		100 Thlr.		8 gr.
= = =	von 100 —	200	=	12 =
= = =	von 200 —	600	=	18 =
= = =	von 500 —	1000	=	1 Thlr. —
	für jedes	1000	=	mehr 6 =

So unbedeutend im Ganzen diese Auflage erscheint; so ist sie doch groß genug gewesen, um die oben bemerkten Unkosten zu bestreiten.

Noch umständlicher aber ist die Einführung des preußischen Hypothekenwesens in Provinzen, wo seit längerer Zeit Theilbarkeit des Grundeigenthums Statt gefunden hat, oder wo die Menschen so dicht zusammen leben, daß auch das unbedeutendste Fleckchen Erde benutzt wird. Wir machen hierbei auf die größtentheils schon überbevölkerten Gegenden, besonders auf den Regierungsbezirk Coblenz aufmerksam, wo 3880 Menschen auf der Quadratmeile leben,

*) Patent vom 22. May 1815. Gesetz-Sammlung 1815.

so daß für jeden nur 5 Morgen im Durchschnitt übrig bleiben; — auf den Regierungs-Bezirk Cölln, wo die Einwohnerzahl 5478 auf der Quadratmeile beträgt, und jeder auf 3 Morgen beschränkt ist; — endlich auf den Regierungsbezirk Düsseldorf, wo 8109 auf einer Quadratmeile zusammengedrängt sind, und jeder sich im Durchschnitt nur mit 2 Morgen behelfen muß. *)

Doch die wirkliche Vertheilung geht hier noch weiter. Die preußische Quadratmeile hat 22,222 magdeburger Morgen (5673 metr. Morgen oder Hectaren). Nun sind im Regierungsbezirk Coblenz mehrere Gemeinden, welche auf 1 Quadratmeile 14,400 einzelne Parzellen haben **), so daß sie im Durchschnitt nur etwas über einen Morgen groß sind. In den Weingegenden geht aber die Vertheilung so weit, daß ein metr. Morgen oft unter 9 Besitzer vertheilt ist; so daß im vormaligen Rhein- und Moseldepartement auf 100 metr. Morgen im Durchschnitt 717 Parzellen gerechnet wurden. Im Ganzen besaß jeder Grundeigenthümer 9 einzelne Grundstücke. In manchen Cantons aber geht diese Vertheilung noch weiter. Im Canton Rübenach bestehen 100 metr. Morgen aus 871 einzelnen Grundstücken, die alle verschiedne Besitzer haben können, und wenn auch mehrere in einer Hand zusammen liegen, doch gewöhnlich einzeln verpfändet, nie als ein Complexus angesehen werden, und auch gewöhnlich mit andern untermischt liegen. Dies gäbe also nach der preußischen Hypotheken-Verfassung 871 Folia auf 100 metr. Morgen. Wenn nun ein einzelner Grundbesitzer einige Hundert solcher Parzellen ***) an sich gebracht hat; so würde er allein mehrere Bände von preußischen Hypothekenbüchern füllen. In St. Goar, einem durchaus nicht grade sehr reichen Orte, gehören zu jedem Hause im Durch-

---

*) Uebersicht der Bodenfläche und Bevölkerung des Preuß. Staats.

**) Benzenberg über d. Cataster 1818.

***) Benzenberg führt Fälle namentlich an, wo einem Besitzer gegen 900 Parzellen gehören.

schnitt 60 einzelne zerstreut liegende Weinberge, Ackerstücke, Wiesen oder Waldungen, von denen bald das eine verpfändet, das andre verkauft, und wieder ein neues erworben wird.

Wollte man gegen die Natur der Sache die Besitzungen jedes Eigenthümers als ein Ganzes zusammenschlagen; so würde bei dem beständigen Wechsel der einzelnen Theile unter der ersten Rubrik stets jede Veränderung ab- und zugeschrieben werden müssen. Dies würde am Ende eben so viel Arbeit machen, als wenn jedes einzelne Parzell ein besonderes Folium hätte, wozu man ohnehin übergehen müßte, wenn jedes einzelne Grundstück mit besondern Schulden belastet wäre. Die preußische Hypotheken-Ordnung, welche bei den 928 Wohnhäusern des Cantons St. Goar auf eben so viele Folia gerechnet haben würden, müßte statt dessen 67,660 Folia anlegen, und ein solcher Aufwand von Zeit, Geld und Arbeit wäre denn doch bei aller Vortrefflichkeit der preußischen Hypotheken-Ordnung zu groß.

Eben so vertheilt ist aber das Grundvermögen beinah durchgängig in den Rheinprovinzen. Im Land-Canton Bonn gehören zu 1848 Wohnhäusern 67,816 einzelne Grundstücke *), von denen nur 10 über 25 metr. Morgen zählen. Alle andere sind nicht einmal von dieser Größe. Im Regierungsbezirk Aachen besitzen nur 80 Eigenthümer über 300 Morgen, 138 über 200, 517 über 100, 1502 über 50, 3,128 über 25, und 13,435 unter 25 Morgen. Im Clevischen kommen auf 100 Morgen in der Regel 254 Parzellen, und im Trierschen steht die Vertheilung des Moselufers der des Rheins bei St. Goar nicht nach. Wie bedeutend aber außer der bestehenden Vertheilung des Grundeigenthums die immer fortwährende Zersplitterung neben der auch theilweise vorkommenden Zusammenlegung desselben ist, können wir am besten durch ein Beyspiel aus dem Roer-Departement erläutern. Dort hatte sich die An-

*) Benzenberg Cataster pag. 414. I.

zahl der Grundbesitzer um $\frac{1}{9}$ binnen 25 Jahren vermehrt. Dies konnte nur durch Vermehrung der einzelnen Parzellen geschehen seyn. Allein diese hatten sich in derselben Zeit um $\frac{1}{4}$ vermehrt, mithin hatten auch unter den gebliebnen Eigenthümern weitere Theilungen Statt gefunden *).

In einem Lande von so getheiltem Eigenthum läßt sich ein Gesetz so leicht nicht einführen, das für ganz andre Verhältnisse gegeben ist. v. Gönner berechnet, daß in einem Landgerichts-Bezirk von 50,000 Grundstücken die Berichtigung des Hypotheken-Wesens 166 Jahre Zeit kosten würde, wenn auch täglich ein Grundstück beendet werden könnte, und im Königreich Baiern, wo das Grundeigenthum bei weitem so getheilt nicht ist, wie am Rhein, würden 3 Millionen Bücher Papier erforderlich seyn **). v. Weber ***) fand daher auch, ungeachtet die preußische Hypotheken-Gesetzgebung schon lange in den Fürstenthümern Anspach und Baireuth bestanden hatte, bei der Uebergabe von Baiern, daß noch wenig Fortschritte gemacht waren, und 1900 Bände waren noch ganz unberührt.

Auch in Westphalen, wo seit 1815 mit dem angestrengtesten Fleiße an Beendigung des Hypotheken-Einrichtungs-Geschäfts gearbeitet worden, ist mit Sicherheit vorauszusehen, daß noch in mehreren Jahren die Hypotheken-Regulirung nicht beendet werden kann. Um wie viel mehr würde dies in andern Gegenden, wo das Eigenthum noch mehr getheilt ist, weit aussehend werden.

Das Eigenthum wird aber überall immer mehr getheilt werden; da mit den Fortschritten der Gesetzgebung nach und nach alle Beschränkungen im freien Besitz des Eigenthums aufhören; wie auch in der neuesten Zeit in Preußen in Be-

---

*) Benzenberg über das Cataster S. 195. II.

**) v. Gönner Vorträge über Gesetzgebungs-Gegenstände 1820.

***) v. Weber über das Baierische Credit- und Hypotheken-Wesen 1819.

treff der Regulirung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse geschehen ist.

Es wird daher um so nothwendiger, auf Vereinfachung des Hypotheken-Wesens Bedacht zu nehmen. In Baiern hat man sich viele Mühe gegeben, die zum Grunde gelegten preußischen Formen zu simplifiziren; allein man hat sie am Ende mit geringen Abänderungen beinah ganz beibehalten.

Wir wenden uns zur französischen Form, um dort vielleicht ein einfacheres Verfahren aufzufinden.

Dies ist allerdings der Fall in so weit, als die Eigenthümer nicht verpflichtet sind, ihren Besitztitel beim Hypotheken-Buche zu berichtigen. Thun sie es aber freiwillig, so werden die französischen Hypothekenbücher mit der wörtlichen Abschrift der weitläuftigsten Erwerbungs-Urkunden angefüllt, und bei dem Eintrag der Schulden ist die französische Inscription auch viel weitläuftiger als die preußische, indem bei der erstern ebenfalls das ganze Eintragungsgesuch wörtlich in die Hypothekenbücher eingeschrieben wird. Allein dennoch wird an Raum in den französischen Hypothekenbüchern sehr viel erspart, weil keine leeren Räume bleiben; sondern die Einschreibungen in fortlaufender Folge geschehen.

Bei der oben gezeigten Mangelhaftigkeit der französischen Form in Hypothekensachen, kann diese aber auch nicht als Muster aufgestellt werden.

Wir haben daher unter Benutzung beider, in dem folgenden Entwurf einer Grund- und Schuld-Buch-Ordnung solche Formulare vorzuschlagen gesucht, die zugleich vollkommne Sicherheit gewähren, ohne weitläuftig zu seyn. Wobei wir besonders den hauptsächlichsten Fehler des preußischen Verfahrens vermieden haben, der darin besteht, daß sich das preußische Hypotheken-Buch weder auf ein Cataster noch auf eine Charte gründet, welches die Folge hat, daß sehr

leicht ein Grundstück ausgelassen seyn kann, während ein anderes zweimal im Hypotheken=Buche aufgeführt ist, welches ebenfalls daher rührt, daß die preußische Hypotheken=Ordnung geschloßne Grundbesitzungen voraussetzt, und also natürlich für Gegenden mangelhaft ist, wo das Aggregat der einzelnen Besitzungen eines Eigenthümers keinen andern Zusammenhang hat, als den des zufälligen Besitzes, der sich jeden Augenblick ändern kann.

Entwurf

einer neuen

Grund- und Schuld-Buch-Ordnung.

Plus cautionis in re quam in persona.

Pomponius Lib. II. ad Sabinum.

Abschnitt I.

Von den Grund-Buch-Aemtern.

§. 1.

Für jeden Kreis, Kanton, oder Amts-Bezirk wird ein Grund-Buch-Amt errichtet.

§. 2.

Der Geschäfts-Bereich eines Grund-Buch-Amtes darf nicht über 20,000 und nicht unter 10,000 Einwohner haben *). Jedoch gehören einzelne Städte, wenn sie auch über 20,000 Einwohner zählen, zu einem Grund-Buch-Amte.

§. 3.

Alle innerhalb der Gränzen des Grund-Buch-Amtes belegnen Grundstücke und Grundgerechtigkeiten gehören vor das Grund-Buch-Amt, ohne Ausnahme, und mit Ausschluß jedes Vorrechts in Ansehung des dinglichen Gerichts-Standes.

§. 4.

Die Grund-Buch-Aemter bestehen:

1) Aus einer richterlichen Person **).

---

*) Wo also bisher kleinere Aemter bestanden haben, werden sie zusammengelegt, so weit es das Hypotheken-Wesen betrifft; wo aber größere landräthliche Kreise sind, werden nach Maßgabe der Lokalität 2 Hypotheken-Aemter errichtet. Jedes Hypotheken-Amt würde nach der am Rhein bestehenden Gemeinde-Verfassung 6 bis 15 Gemeinden in sich fassen.

**) Die Instruction wegen Errichtung der Untergerichte in den mit

Dies ist entweder der Friedensrichter des Kantons, oder der Justiz-Beamte des Amtes, oder der Stadtrichter, oder endlich ein von einem größern Gericht dazu delegirter Kommissarius, der die auf das Grund-Buch-Wesen einschlagenden Geschäfte neben seinen andern richterlichen Arbeiten wahrzunehmen hat. Ungeachtet ohnehin die Amtsbefugnisse dieser richterlichen Personen nur auf die unbedeutendern Gegenstände beschränkt, und die wichtigern vor die größern Untergerichte, oder Tribunale verwiesen sind; so wird hier noch ausdrücklich festgesetzt, daß Klagen über Rechte, die aus dem Grund-Buche hervorgehen sollen, nicht vor diese Justiz-Aemter oder Friedens-Gerichte gebracht werden dürfen *).

2) Aus einem Grund-Buch-Führer, der von dem Ober-Gericht der Provinz auf die richtige Führung der Grund-Bücher vereidet ist, keine andern Nebengeschäfte führen darf, und eine Kaution von 2000 bis 4000 Thlr. machen muß, deren Betrag von dem Obergerichte der Provinz nach dem Geschäftsumfange desselben festgesetzt wird.

3) Aus 2 Schöffen, welche in der Gemeinde-Versammlung des Ortes, wo das Grund-Buch-Amt seinen Sitz hat, aus den am höchsten Besteuerten der Gemeinde gewählt werden. Auf den Fall deren Verhinderung werden noch 2 Stellvertreter derselben durch gleiche Wahl zu diesem Ehren-Amte, das den Rang nach dem Bürgermeister giebt, berufen. Ihre Vereidung geschieht vor dem Richter des Grund-Buch-Amtes.

§. 5.

Der gesammte Geschäfts-Betrieb geht allein durch den

---

dem preuß. Staate vereinigten ehemals sächsischen Provinzen vom 4. May 1820. (Gesetz-Samml. 1820.) enthält eine sehr zweckmäßige Eintheilung der gerichtl. Hierarchie.

*) Ohne richterliche Prüfung kann das Hypotheken-Wesen nie wahre Sicherheit gewähren; darum will auch v. Weber in seinem Kredit- und Hypotheken-Wesen, daß der Richter der gelegnen Sache jedesmal die Hypotheken-Bücher führen soll.

Grund-Buch-Führer, der Richter steht blos dafür, daß keine ungesetzmäßige Eintragung erfolgt, und die Schöffen überzeugen sich nur davon, daß die Eintragungen wirklich mit den von den Betheiligten übergebnen Urkunden übereinstimmen, und daß die ihnen darüber ertheilten Ausfertigungen mit den Grund- und Schuld-Büchern gleichlautend sind.

§. 6.

Hiernach ergiebt sich die Vertretungs-Verbindlichkeit der bei dem Grund-Buch-Amte beschäftigten Beamten. Der Grund-Buch-Führer haftet vor allen andern für jeden durch sein Versehen entstandenen Schaden. Der Richter haftet nur für den Schaden der dadurch entstanden, daß er gegen die Gesetze einen Eintrag oder eine Löschung genehmigt hat. Die Schöffen aber nur dann, wenn sie eine Ausfertigung unterschrieben haben, deren Inhalt weder mit der eingetragnen Urkunde, noch mit dem Grund- und Schuld-Buch übereinstimmte.

§. 7.

Auf dem Grund-Buch-Amte wird alles mündlich verhandelt. Zwischen dem Grund-Buch-Führer und dem Richter findet kein Schriftwechsel statt, sondern die vorkommenden Sachen werden gegenseitig ohne weiteres vorgelegt. Darum werden auch von dem Grund-Buch-Führer die von den Betheiligten etwa erhaltnen Schreiben nicht aufbewahrt, noch von den etwa abgesandten Briefen Abschriften zurückbehalten; vielmehr ist weiter unten alles namentlich bestimmt, was von eingegangnen Schriften verwahrlich zu sammeln ist.

§. 8.

Kann der Grund-Buch-Führer nicht alles Schreibwerk allein bestreiten; so kann er unter eigner Verantwortlichkeit Gehülfen annehmen, die auf dem Gericht zu vereiden sind, jedoch lediglich von dem Grund-Buch-Führer abhängen.

§. 9.

Eines Boten bedarf das Grund-Buch-Amt nicht, da alles was bei demselben übergeben wird, auch von den dazu Berechtigten wieder gegen Zurückgabe des bei der ersten Ueberreichung erhaltenen Empfangs-Scheins abgeholt werden muß; wobei zugleich die Berichtigung der Gebühren erfolget, so daß niemals Einnahme-Reste vorkommen können, auch diese Gelder überhaupt keiner Beitreibung bedürfen.

§. 10.

Der Grund-Buch-Führer steht zunächst unter der Aufsicht des zum Grund-Buch-Amte gehörigen Richters; sodann aber muß das Ober-Gericht alle Jahre wenigstens einmal durch einen Abgeordneten das Verfahren des Grund-Buch-Amtes untersuchen lassen. Endlich untersucht die Verwaltungs-Behörde des Kreises jährlich wenigstens viermal die Richtigkeit des Tagebuches in Ansehung der eingehenden Gebühren für die Staats-Kasse.

Abschnitt II.

Von der Einrichtung und Form der Grund-Bücher.

§. 11.

Die Grund-Bücher haften für die Existenz der darin bemerkten Grundstücke und der andern zum unbeweglichen Vermögen gehörigen nutzbaren Grundgerechtigkeiten, daher muß sich der Grund-Buch-Führer selbst an Ort und Stelle von der Lage jedes solchen Gegenstandes überzeugen *).

---

*) Den preußischen Hypotheken-Büchern fehlt diese Basis; denn es kann dabei sehr leicht der Fall vorkommen, daß ein Grundstück zweimal im Hypothekenbuche eingetragen ist, ein andres aber ganz übersehen wird. Daher hat das Ober-Landes-Gericht zu Münster bei der Einrichtung des Hypotheken-Wesens in jeder Ge-

§. 12.

Darum legt der Grund=Buch=Führer von jeder Gemeinde unter Zuziehung des Bürgermeisters, oder dessen Stellvertreters, so wie zweier von der Gemeinde zu wählender Abgeordneten, zuvörderst den Gemeinde=Riß an; wobey es weder auf eine schöne, noch richtige Zeichnung ankommt; sondern nur, daß alle Stücke darin enthalten sind *). Zu dem Ende zeichnet er nach dem Augenmaaß

---

meinde ein Cataster aufnehmen lassen, wozu ein Subaltern der Untergerichte, und ein Vorstand der Gemeinde gebraucht wurden, die von Grundstück zu Grundstück an Ort und Stelle selbst gingen, die Existenz des Einzutragenden constatirten, und die Gewißheit erlangten, daß nichts übersehen wurde. Noch zweckmäßiger hat das Land= und Stadt=Gericht zu Hamm verfahren, welches durch einen Subalternen des Gerichts eine ungefähre Charte von der Feldmark ihres Gerichts=Bezirks entwerfen lassen. — Diese Charte gründete sich zwar auf keine Vermessung; allein da sie ebenfalls an Ort und Stelle und mit Zuziehung der Betheiligten aufgenommen worden; so gewährt sie die anschauliche Ueberzeugung, daß nichts übergangen, und nichts doppelt eingetragen werden konnte.

*) Benzenberg, den man unstreitig als Sachverständigen gelten lassen wird, hält selbst solche Handrisse für unumgänglich nothwendig, ehe mit der Aufnahme eines Catasters angefangen werden kann, und giebt sehr praktisch an, wie ein solcher Gemeinderiß auf die einfachste Weise nach dem bloßen Augenmaß entworfen werden kann. Er sagt: „Man macht sich ein weißes Schreibbuch in Quart. In dieses nimmt man alle Haus= und Hofplätze, Gärten, Baumhöfe, Ländereien, Wiesen u. s. w. auf folgende Weise auf. Erst fängt man mit dem Orte selber an, weil man da die Eigenthümer am nächsten zur Hand hat, bittet den Bürgermeister, er möge bekannt machen lassen, daß jeder die Größe seiner Grundstücke angebe, und er möge die Gefälligkeit haben, die beiden ersten Tage selber mitzugehen, damit alles im Gang komme. Der Geometer nimmt nun eine Masse Häuser und Gärten zusammen, etwa 6, 8, oder 10 Morgen, so wie sie durch Straßen, Bäche, Hecken, Mauern und Fußpfade ein rundum abgegrenztes Vieleck bilden, und zeichnet sich solches nach dem Augenmaße mit Bleistift in sein Buch. Dann nimmt er in dieses Vieleck alle einzelne Häuserplätze, Gärten, Baumhöfe, Felder u. s. w. auf, die in ihm enthalten, und zeichnet sie nach dem Augenmaße ein, so wie jeder Geometer solches gewohnt ist, wenn er sich einen Handriß von einem Stücke macht, welches er aufmessen will. Er gibt jedem Stücke (Parcelle) eine Nummer und fragt: wem es gehöre, und wie groß es sey? Weiß der Eigenthümer die Größe und gibt solche an, so schreibt der Geometer die Nummer des Stücks, den Namen des Eigenthümers, die Kulturart und die

an Ort und Stelle die einzelnen Grundstücke neben einander, so viel er auf einer Seite in eine Section zusammenfassen kann; und schreibt die Namen der gegenwärtigen Besitzer dazu. Es ist dieser Gemeinde-Riß auf so vielen Blättern enthalten, als es nothwendig war, die Arbeit auf dem Felde zu theilen, um nicht die Zeichnung durch zu kleine Figuren verworren zu machen. Uebrigens steht es den Eigenthümern frei, mehrere an einander hängende Grundstücke von gleicher Kultur-Art als ein Grundstück eintragen zu lassen.

§. 13.

Der Gemeinde-Riß ist nach dem Muster unter A. einzurichten; so daß die linke Seite jedes Blattes zugleich im allgemeinen Nachricht über jedes einzelne Stück giebt, und den Namen jedes Grundbesitzers zur Zeit der Anfertigung des Gemeinde-Risses enthält.

§. 14.

Der Gemeinde-Riß wird doppelt gefertigt, und von den zugezognen Personen auf jeder Seite unterzeichnet. Er wird einmal bei dem Grund-Buch-Führer aufbewahrt, und der andre der Bürgermeisterei übergeben *), wo er auf Verlangen jedem vorgelegt werden muß, der sich entweder von der Lage seiner eignen Grundstücke, oder derjenigen überzeugen will, auf welche ihm besondre Rechte zustehen.

Größe auf die Seite rechts, wenn er auf die linke Seite seines Buchs die Figur gezeichnet. Weiß der Eigenthümer die Grösse des Stücks nicht, oder sagt er sie nicht, so schätzt sie der Geometer nach dem Augenmaße und trägt sie nach dieser Schätzung ein. Ist das Stück groß, so gewinnt er die beiden Hauptdimensionen mit Schritten, und überschlägt hiernach seine Größe. Dieses alles ist nicht genau; allein es ist hinlänglich genau für eine Statistik — und es ist schon ein großer Vortheil, dieses in einer Gemeinde zu haben, wo man früher vielleicht gar nichts hatte, was man bei der Vertheilung der Steuer hätte zum Grunde legen können." pag. 96. II. über das Cataster.

*) Benzenberg berechnet, daß, wenn auch das Eigenthum noch so sehr getheilt, diese Arbeit dennoch in jeder Gemeinde höchstens 100 Thlr. kostet, und in 3 Wochen beendet ist. pag. 120. II.

§. 15.

Auf den Grund des Gemeinde-Risses wird das Grund- und Schuldbuch für jede einzelne Gemeinde von dem Grund-Buch-Führer nach dem Muster B. angelegt, welches auf jeder Seite 5 Grundstücke nach fortlaufenden Nummern enthält *).

§. 16.

Jede Nummer enthält 7 Zeilen, mithin hinreichenden Raum zu 7 Besitz-Veränderungen, und zu eben so vielen Belastungen **).

§. 17.

Um sofort alle einzelne Grundstücke finden zu können, die einem und demselben Besitzer gehören, wird für jede Gemeinde ein alphabetisches Register nach dem Muster C. angelegt.

§. 18.

Das Grund- und Schuld-Buch enthält nur einen ganz kurzen Vermerk über das zum Grunde liegende Recht; der Umfang dieses Rechts und die Natur des ganzen Geschäfts muß aber aus der Urkunde selbst entnommen werden, welche zu jeder Eintragung nothwendig ist.

§. 19.

So wenig aber wie die Grund- und Schuld-Bücher mit weitläuftigen Wiederholungen dessen angefüllt werden sollen, was ohnehin aus den ihren Vermerken zum Grunde liegenden Urkunden ersehen werden kann; so wenig hat der

---

*) Wesel also mit seinen 12,000 Grundstücken würde 6 Bände bedürfen, jeden von 200 Bogen, oder 400 Blättern.

**) Da bei dieser Hypotheken-Einrichtung jeder Grundbesitzer ein einzelnes Stück verpfänden kann, so wird so leicht der Fall nicht vorkommen, daß alle Eintragungen auf ein Grundstück gesucht werden, sollte aber dennoch der Raum nicht zureichen; so ist derselben Nummer noch eine neue Stelle weiter unten anzuweisen, und in der Colonne, Bemerkungen, dieserhalb das erforderliche zu vermerken.

Grund-Buch-Führer die Verhandlungen über jedes Grundstück zu sammeln *), noch weniger aber alle ihm vorgelegten Urkunden in ein besondres Buch abzuschreiben **).

§. 20.

Die Aufbewahrung der Grund- und Schuld-Bücher geschieht durch den Grund-Buch-Führer an einem selbst gewählten Orte, und unter seiner Verantwortlichkeit ***).

§. 21.

Der Richter untersucht aber alle 6 Monate wenigstens einmal die Art der Aufbewahrung der Grund- und Schuld-Bücher.

§. 22.

Die Gemeinde-Risse sind durchaus öffentlich, so daß der Grund-Buch-Führer jedem der es verlangt, Auszüge daraus ertheilen kann. Die Grund- und Schuld-Bücher sind ebenfalls öffentlich, aber nur in so weit, daß nur den darin eingetragnen Besitzern oder Pfandbriefs-Inhabern Auszüge von den betreffenden Nummern gegeben werden können.

§. 23.

Verlangt jemand einen Auszug, dessen Berechtigung dem Grund-Buch-Führer zweifelhaft ist; so muß er darüber die Bestimmung des Richters einholen.

---

*) Die Grund-Acten enthalten nur das, was ohnehin noch einmal bei den Interessenten, und zum andernmal in den Acten über die freiwillige Gerichtsbarkeit, oder in den Testaments-Acten zu finden ist.

**) In Preußen hat man sich auch von der Unzweckmäßigkeit der Ingrossations-Bücher überzeugt.

***) Man hat die Erfahrung gemacht, daß öffentliche Gebäude gewöhnlich nicht sichrer sind, als Privat-Wohnungen. Daher sind in Frankreich die größten Departemental-Kassen in den Privat-Häusern der General-Empfänger. Vom Gericht mußten aber die Grund- und Schuld-Bücher entfernt werden, weil dort die Urschriften der Urkunden aufbewahrt sind, und dafür gesorgt werden muß, daß im Falle eines Unglücks nicht alles auf einmal verloren gehe.

§. 24.

Was in die Grund = und Schuld = Bücher eingetragen ist, gilt für alle Zeiten, und nie ist eine Erneuerung nothwendig.

Abschnitt III.

Von der Eintragung der Eigenthums-Rechte.

§. 25.

Nur derjenige, welcher im Grundbuche als Besitzer eines Grundstücks angegeben ist, ist zu rechtlichen Verfügungen über dasselbe berechtigt.

§. 26.

Die Eintragung eines Besitzers darf aber nur nach vorgängiger richterlicher Prüfung erfolgen, denn die Sicherheit des Besitzrechtes ist die Grundlage des Vertrauens auf dingliche Sicherheit *).

§. 27.

Sind schon vorher Hypotheken = Bücher angelegt gewesen; so kommt es darauf an, ob bey den früheren Eintragungen eine solche richterliche Prüfung statt gefunden oder nicht. Im ersten Fall kann die Umschreibung der darin aufgeführten neuesten Besitzer in das neue Grund = und Schuld-Buch nebst den versicherten Schulden ohne weiteres erfolgen. Sind solche Hypotheken = Bücher aber vorher nur von einem Hypotheken = Bewahrer geführt worden, der keine zum Richter = Amt verpflichtete Person gewesen; so findet dasselbe Verfahren statt, als wenn vorher gar keine Hypo-

---

*) v. Weber sagt: der Vindicant, der gefährlichste Feind aller hypothekarischen Rechte, muß alle Verfügungen des im Grundbuche eingetragnen Besitzers anerkennen.

theken=Bücher gewesen wären. In diesem Falle müssen alle, welche, ohne sich im gegenwärtigen Besitz zu befinden, Ansprüche auf ein Grundstück machen, binnen Jahresfrist bei Strafe des Verlustes ihres Rechtes *) vorgeladen werden; unter der Verwarnung, daß sonst der gegenwärtige Natural=Besitzer für den alleinigen Eigenthümer würde angesehen werden.

§. 28.

Während dem Laufe dieses Jahres dürfen keine neuen Belastungen von Grundstücken eingetragen werden, sondern sind zurückzuweisen.

---

*) v. Weber sagt über diesen wichtigen Gegenstand sehr richtig: „Es ist weit besser, daß unter vielen Tausenden Einer bei geschehener Aufforderung sein Eigenthums=Recht verliere, als daß der allgemeine Kredit geschwächt werde. Unter den zwei Uebeln, von denen der Gesetzgeber eines hier wählen muß, scheint mir das erste, das überdies den sorgfältigen Hausvater nicht trifft, das kleinste, das zweite, das größte zu seyn. Nur muß die in den Ediktalien anzuberaumende Zeitfrist, binnen welcher derjenige, der einen Real=Anspruch auf eine Sache zu machen hat, sich damit zu melden aufgefordert wird, nicht zu eng seyn; wenigstens auf ein Jahr erstreckt, und die Ladung binnen dieser Zeit öfter in den dazu geeigneten einheimischen öffentlichen Blättern wiederholt werden.

Zweitens darf sich das demselben beizufügende Präjudiz nicht weiter als der beabsichtigte Zweck erstrecken. Der Zweck ist feste Begründung und Aufrechthaltung des Privat=Kredits, es kann sich daher nicht auf den Verlust des Real=Rechts, sondern nur darauf erstrecken, daß der sich nicht meldende Eigenthümer und Real=Gläubiger alle die in das Hypothekenbuch eingetragenen Forderungen, so wie die mit dem Eigenthume getroffenen Dispositionen als gültig anerkennen, und in Hinsicht der letzteren sich lediglich an den gegenwärtigen aber nicht mehr an den dritten Besitzer der Sache zu halten berechtiget sey. 3) Muß zur größeren Sicherheit die Untersuchung des Besitz=Titels des gegenwärtigen Besitzers und seines Vornamens vorausgehen, und sind, wo man auf Personen stößt, welche einen Eigenthums= oder Real=Anspruch haben könnten, auch diese besonders noch vorzuladen. 4) Muß die Befugniß des Besitzers, weitere Schulden auf das Grundstück zu contrahiren, bis zur beschrittenen Rechtskraft des Präklusiv=Urthels gesperrt werden. 5) Darf gegen das rechtskräftige Präklusiv=Urthel keine Wiedereinsetzung in vorigen Stand, aus welcher Ursache immer, Statt haben."

§. 29.

Nach Ablauf dieses Jahres werden allen Grundbesitzern, gegen die keine Eigenthums-Ansprüche angemeldet werden, Auszüge aus den, dem Gemeinde-Riß (A) gegenüberstehenden, Nachrichten von den einzelnen Grundstücken, nach dem Muster D mitgetheilt, mit der Auflage: künftig bey allen Verfügungen über ihre Grundstücke, die darin angegebnen Nummern genau anzuführen.

§. 30.

Der Bürgermeister erhält gleiche Extracte von allen, selbst von den streitigen Besitzern, mit der Auflage, den sich dieserhalb bey ihm meldenden Betheiligten die Lage der Grundstücke an Ort und Stelle anzuzeigen, ihnen die nöthigen Erläuterungen zu geben, und falls sich etwa dabei ein bei Aufnahme des Gemeinde-Risses ergebender Irrthum entdecken möchte, denselben dem Grund-Buch-Führer anzuzeigen *).

§. 31.

Die bei dem Grund-Buch-Führer angemeldeten streitigen Eigenthums-Ansprüche werden nach geschehener Ausmittelung der einzelnen Stücke mit den betreffenden Auszügen aus dem Gemeinde-Riß versehen, dem Friedensrichter, oder Justiz-Amte übergeben, welches unter den streitenden Theilen einen Versuch zum Vergleich macht, auch zugleich die Gewißheit der einzelnen Stücke unter denselben feststellt, und die Verhandlungen, wenn ein Vergleich nicht zu erreichen, an das betreffende Gericht oder Tribunal zur rechtlichen Entscheidung überreicht.

---

*) Wenn der Bürgermeister die von dem Hypotheken-Buch-Führer erhaltnen Extracte mit den betreffenden Colonnen versieht; so bildet dies zugleich seine Grund-Steuer-Rolle, und sein Register wird gleich seyn, dem des Hypotheken-Buch-Führers.

§. 32.

Sobald das Erkenntniß erfolgt, wird der Besitzstand für den Obsiegenden im Grundbuche berichtigt; wenn er dasselbe mit der Bescheinigung der beschrittenen Rechtskraft überreicht.

§. 33.

Das ergangne Aufgebot kommt den gegenwärtigen Besitzern zu Statten, so lange sie sich im Besitz befinden. Haben sie aber während ihrer Besitz-Zeit ihr Besitz-Recht nicht eintragen lassen; so muß der Nachfolger entweder den Besitz des Eigenthümers zur Zeit der erfolgten Vorladung berichtigen, oder ein besonderes öffentliches Aufgebot nachsuchen.

§. 34.

Einer Berichtigung des Besitz-Rechtes im neuen Grund-Buche bedarf es daher nicht von Amtswegen; sondern sie erfolgt nur auf Ansuchen der Betheiligten, muß aber jedesmal erfolgen, wenn nach Ablauf des Vorladungs-Jahres eine Besitz-Veränderung vorgenommen wird, so wie jedesmal vorher, ehe eine Belastung auf das Grundstück eingetragen werden kann.

§. 35.

Sobald es aber auf eine Eintragung ankommt, hat der Grund-Buch-Führer folgendes zu beobachten: 1) wenn die Eintragung sich auf eine ältere Erwerbung vor dem öffentlichen Aufgebote gründet, so muß der Besitzer die Erwerbungs-Urkunde mündlich oder schriftlich dem Grundbuch-Führer überreichen, und in jedem Falle den von demselben erhaltnen Auszug D beifügen. Hat dieser nicht beigelegen, oder paßt die Urkunde nicht auf die bezeichneten Stücke; so giebt er dieselbe ohne weiteres zurück, ohne sie mit dem Eingangs-Vermerk zu versehen. Findet sich aber nichts zu erinnern; so trägt er den kurzen Inhalt der Urkunde in das Tagebuch, Anlage E., nebst genauer Bemerkung der Stunde, in welcher die Vorlegung geschehen; und zwar, wenn die

Uebergabe mündlich geschehen ist, in Gegenwart des Ueberbringers, dem sofort Abschrift dieses Vermerks, als vorläufige Empfangs-Bescheinigung zu ertheilen ist. Ist die Ueberreichung schriftlich geschehen; so muß dennoch diese Bescheinigung sofort, unmittelbar nach dem Eintragen, bei 10 Thlr. Strafe ausgestellt werden.

§. 36.

Die Urkunde selbst wird zu gleicher Zeit mit demselben Eingangs-Vermerk versehen; und binnen 24 Stunden dem Justiz-Amtmann oder Friedensrichter zur Prüfung vorgelegt, nachdem der Grund-Buch-Führer darunter vermerkt hat, daß sich innerhalb des Aufbietungsjahres niemand mit Eigenthums-Ansprüchen gemeldet.

§. 37.

Der Richter hat nur darauf zu sehen, ob die Urkunde nach den damals geltenden Gesetzen mit den gehörigen Erfordernissen versehen war, um das Eigenthum vom unbeweglichen Vermögen daraus zu erwerben. Aus welchem Rechtsgrunde der Vorbesitzer das Grundstück besessen, hat er nicht zu untersuchen; dagegen aber wohl die Verfügungs-Fähigkeit desselben. Wie er sich übrigens bei Privat-Urkunden, die in den etwanigen alten Hypotheken-Büchern nicht eingetragen gewesen, von der Aechtheit der Unterschriften überzeugen will, bleibt seinem Ermessen vorbehalten. Kann er aber die bemerkten Anstände durch die Schuld der Betheiligten nicht beheben; so schreibt er unter die Urkunde:

zurückzuweisen,

worauf sie der Grund-Buch-Führer den Betheiligten wieder zustellt.

§. 38.

Hat der Richter die Urkunden vollständig befunden, und die etwanigen Anstände behoben, so vermerkt er unter der Urkunde, unter der Bemerkung des Grund-Buch-Füh-

rers, wie keine anderweiten Ansprüche angemeldet worden: daß das Eigenthum zu übertragen.

§. 39.

Nunmehr schreibt der Grund-Buch-Führer den Namen des Besitzers, den Rechts-Grund des Besitzes, und den Tag an dem die Urkunde übergeben worden, so wie den etwanigen Kauf-Preis bei den betreffenden Nummern der einzelnen Grundstücke im Grund- und Schuldbuch ein.

§. 40.

Damit der Richter die ihm zur Prüfung zugestellten Urkunden nicht übermäßig lange zurückbehalte; so übersendet der Grund-Buch-Führer einen Auszug aus dem Eingangs-Tagebuch, worin der Vermerk der Rückgabe von dem Richter noch offen steht, am letzten jeden Monats dem Richter, der denselben binnen 8 Tagen nebst den darin verzeichneten Urkunden zurückgeben, oder in dem zu den Bemerkungen bestimmten Raume die Anstände kurz angeben muß, welche die Rückgabe der Urkunde verzögern.

§. 41.

Ergiebt sich bei den halbjährlich vorzunehmenden Untersuchungen des Grund-Buch-Amtes durch das Ober-Gericht eine Verabsäumung dieser Vorschrift; so verfällt der Richter sowohl, als auch der Grund-Buch-Führer in eine Strafe von 10 Thlr.

§. 42.

Erfolgen aber 2) Besitz-Veränderungen nach der Erlassung des öffentlichen Aufgebots; so muß der Grund-Buch-Führer alle Erwerbungs-Urkunden, ohne den Eingangs-Vermerk, sofort zurückgeben, die nicht von dem Richter des Grund-Buch-Amtes vollzogen, oder anerkannt worden sind.

§. 43.

Wer also Grundstücke verkaufen will, muß vom Grund-Buch-Führer, unter Bemerkung, ob das Besitz-

Recht schon im Grund=Buche eingetragen oder nicht, einen Auszug aus dem Gemeinderiß, nach dem Muster D über die Grundstücke erfordern, die er veräußern will. Damit verfügt sich derselbe nebst dem Käufer zu dem Richter, der mit den Grund=Buch=Angelegenheiten beauftragt ist, und läßt über die Vollziehung dieses Kauf= und Verkauf=Geschäfts eine gerichtliche Verhandlung aufnehmen. Haben sie schon einen öffentlich beglaubigten Vertrag geschlossen, so darf derselbe nur von der einen Parthei vor dem Richter anerkannt und darüber eine Verhandlung aufgenommen werden.

§. 44.

Von der etwa überreichten Urkunde wird Abschrift zu der betreffenden Verhandlung genommen, in jedem Fall aber von der letztern, eine Ausfertigung dem Käufer ertheilt. Andere Betheiligte können nur beglaubigte Abschriften erhalten.

§. 45.

Die Form der wirklichen Ausfertigung ist folgende:

Von Seiten des unterzeichneten Friedens=Gerichts (Justiz=Amtes) wird nachstehende Verhandlung

(einzuschalten)

für den Käufer N. N. unter der gewöhnlichen Unterschrift und Siegel ausgefertigt.

§. 46.

Ist das Besitz=Recht schon auf den Namen des Veräußerers eingetragen gewesen; so bemerkt der Richter unter der neuen Urkunde, daß das Eigenthums=Recht zu übertragen, und stellt dem Grund=Buch=Führer dieselbe sofort zu; welcher dann im Eingangs=Tagebuch zugleich denselben Tag als den des Empfanges vom Richter bezeichnet, und die Einschreibung gewöhnlichermaßen verrichtet.

§. 47.

Ist das Besitzrecht aber noch nicht auf den Verkäufer berichtigt gewesen; so wird dies beiden Theilen eröffnet,

und die Aufnahme des Veräußerungs-Vertrages zurückgewiesen. Wenn nunmehr der letzte Besitzer aber die Berichtigung des Besitz-Rechts auf seinen Namen nachsucht; so wird zwar der Vertrag aufgenommen, diese Urkunde jedoch dem neuen Erwerber nicht ausgeantwortet; sondern von dem Richter von Amtswegen die Berichtigung des Besitzrechtes auf den Verkäufer bewürket, und wenn dies geschehen, die vorstehende Urkunde erst dem Grund-Buch-Führer zur Eintragung zugestellt.

§. 48.

Ist in einem oder dem andern Falle die Eintragung im Grund-Buche wirklich erfolgt; so schreibt der Grund-Buch-Führer unter die Urkunde:

Das Besitzrecht eingetragen den . . . für N. N. bei No. 12. 13. 91. 204. 911. des Grundbuches zu Dittmannsdorf.

§. 49.

Daß diese Einschreibung wirklich geschehen, dazu wird zum Beweise ein Auszug aus dem Grundbuche beigeheftet, welcher nach dem Muster des Grundbuches alle einzelnen Grundstücke enthält, auf welche sich die betreffende Urkunde bezieht, und so viel Linien hat, als darin Nummern genannt sind.

§. 50.

Dieser Auszug *) wird mit dem Siegel des Grund-Buch-Amtes versehen, und von dem Grund-Buch-Führer und den beiden Schöppen, oder deren Stellvertretern vollzogen, nachdem sich dieselben überzeugt haben, daß der Auszug mit dem Grundbuche, und dieses mit dem unter der betreffenden Urkunde befindlichen Eintragungs-Vermerk,

*) Auf diese Weise wird der vollkommenste Hypotheken-Schein ohne alle Mühe zusammengesetzt, ohne daß es eines Decrets, einer Expedition u. s. w. bedarf.

und dieser letztre endlich, mit der Urkunde selbst, aufs genauste übereinstimmt *).

§. 51.

Die sonach mit allem öffentlichen Glauben versehene Urkunde wird dem neuen Erwerber gegen die dafür zu zahlenden Gebühren ausgeantwortet, ohne daß bei dem Grund-Buch-Amte etwas davon abschriftlich zurückbehalten wird. Denn alles Erforderliche enthält das Grundbuch, und sollte einst die Urkunde des Käufers verloren gehen; so ergiebt das Empfangs-Tagebuch den Tag der gerichtlichen Verhandlung, die sich dann bei dem Gericht leicht auffinden läßt.

§. 52.

Darum werden auch dort alle Verhandlungen über Veräußerungen von Grundstücken nach der Zeitfolge, Gemeindeweise zusammengeheftet, und aufbewahrt **).

§. 53.

Gründet sich das Besitzrecht auf eine letztwillige Verfügung; so ist dieselbe ebenfalls wie gewöhnlich dem Richter zur Prüfung vorzulegen, und erst wenn derselbe deren Gültigkeit nach den bestehenden Gesetzen geprüft und die Eintragungsfähigkeit darunter vermerkt hat, kann das Einschreiben des Besitzers geschehen.

§. 54.

Gründet sich der Erwerb auf Erbschaft ohne Testament; so muß der neue Erwerber ein gerichtliches Zeugniß beibringen, daß er der nächste Erbe. Dies Zeugniß wird ebenfalls dem Richter des Grund-Buch-Amtes zugestellt.

---

*) Dies Geschäft' der Schöffen erfordert keine besondern Kenntnisse, sondern nur gewöhnliche Aufmersamkeit, und dennoch ist es höchst wichtig, den Hypotheken-Buch-Führer sich nicht ganz selbst zu überlassen.

**) Hiernach kann man jede Verhandlung also ohne Schwierigkeit auffinden, ohne daß es der weitläuftigen Grund-Acten bedarf.

§. 55.

Findet der Richter bei Prüfung der Erwerbungs-Documente rechtlich begründete Nebenverträge, oder sonstige Bestimmungen, welche das Eigenthum einschränken, als Wiederkaufs-Rechte in Verträgen, oder Substitutionen in letztwilligen Verfügungen, so muß derselbe von Amtswegen die Einschränkung betreiben, indem er seinem Eintragungs-Vermerk beifügt:

Zugleich ist das Wiederkaufs-Recht einzutragen *).

Abschnitt III.

Eintragnng von Belastungen.

§. 56.

Nur durch die wirkliche Eintragung einer Forderung im Grund- und Schuldbuch erlangt der Gläubiger die gesetzliche Sicherheit zu Grund- und Pfandbuchs-Rechten; wornach er sich an die verpfändete Sache gegen jeden Dritten halten kann.

§. 57.

Die Eintragung geschieht 1) wenn sich dieselbe auf eine ältere, vor Erlassung des öffentlichen Aufgebotes in den vorigen Hypotheken-Büchern bereits eingetragne Verschreibung gründet, auf folgende Art:

Der Berechtigte muß seinen Pfandbrief dem Grund-

*) Eines nähern Vermerks bedarf es im Grund- und Schuld-Buch nicht. Es gnügt dem Dritten, der sich mit dem Besitzer über sein Grundstück einlassen will, wenn er nur im Allgemeinen die Belastungen kennt, die darauf ruhen. Er wird dann ohnehin die betreffenden Urkunden sich vorlegen lassen, die stets doppelt vorhanden, einmal bei den Betheiligten, und zum andernmal entweder bei dem Richter, der den Vortrag errichtet, oder wo das Testament niedergelegt gewesen.

Buch=Führer innerhalb des vorbestimmten Jahres schriftlich oder mündlich überreichen, und einen Auszug aus dem Gemeinde=Riß beifügen, woraus hervorgeht, auf welche einzelne Stücke er den Eintrag sucht. Diesen Auszug muß er sich entweder aus dem anfertigen, der dem Grundbesitzer zugefertigt worden, oder aus dem auf der Bürgermeisterei offenliegenden, oder er muß solchen vorher von dem Grund=Buch=Führer nachsuchen.

§. 58.

Urkunden ohne diesen Auszug, oder sonstige, welche nicht im frühern Hypothekenbuche eingetragen waren, oder die nicht auf die betreffenden Grundstücke passen, werden von dem Grund=Buch=Führer sofort zurückgegeben, ohne in das Empfangs=Tagebuch vermerkt zu werden.

§. 59.

Geschieht eine solche Rückgabe unnöthiger Weise, so hat der Grund=Buch=Führer für jeden Fall eine Strafe von 10 Thlr. verwirkt, und haftet zugleich für allen durch diese Weigerung entstandnen Schaden.

§. 60.

Findet er aber bei der Annahme kein Bedenken; so schreibt er gleichzeitig sowohl die Stunde und den Tag des Eingangs auf die betreffende Urkunde, trägt dies in das Tagebuch und fertigt die Empfangsbescheinigung aus.

§. 61.

Hierauf erfolgt die Vorlegung an den Richter zur Prüfung eben so wie bei den Erwerbungs=Urkunden vorgeschrieben ist. Mit dem Vermerk des Grund=Buch=Führers unter der Urkunde, ob das Besitzrecht schon auf den gegenwärtigen Eigenthümer berichtigt ist, oder nicht.

§. 62.

In dem letzten Falle ist der Richter verbunden, den Eigenthümer zur Berichtigung seines Besitz=Rechtes von Amtswegen anzuhalten.

§. 63.

Der Richter prüft die Rechtsgültigkeit der Verschreibung überhaupt, und die Dispositions-Fähigkeit des Grundbesitzers insonderheit, behebt die etwanigen Anstände, und fertigt die Urkunde sodann mit dem Vermerk der Eintragung oder Zurückweisung dem Grund-Buch-Führer wie gewöhnlich zu; dieser sammelt die im Lauf des Aufbietungsjahres eingegangnen Urkunden nach Gemeinden, und den Namen der Grundbesitzer.

§. 64.

Nach Ablauf dieses Jahres sondert der Grund-Buch-Führer alle die Fälle ab, wo nur eine einzige Eintragung auf dasselbe Grundstück vorkommt, worauf er den Eintrag am betreffenden Orte bewürkt, wie dies geschehen, unter der Urkunde bescheinigt, und einen ausgefertigten Auszug des Grund- und Schuldbuchs von den betreffenden Nummern beyfügt, dessen Richtigkeit ebenfalls von den Schöffen vor ihrer Unterschrift geprüft wird.

§. 65.

Sind aber auf ein Grundstück mehrere alte Forderungen eingetragen; so entwirft er den Eintrag nach dem Alter der Forderungen auf einem besondern Blatte nach dem Muster des Grund- und Schuldbuches, und stellt diesen Eintragungs-Entwurf dem Richter mit allen darauf Bezug habenden Urkunden zu. Dieser läßt denselben den verschiednen Gläubigern amtlich in Abschrift behändigen, und bestimmt einen Tag, an dem sie vor ihm erscheinen müssen, unter der Verwarnung, daß im Ausbleibungsfall angenommen werden würde, wie sie mit der entworfnen Rang-Ordnung einverstanden wären.

§. 66.

Ist vor oder in der bestimmten Tagesfahrt kein Einspruch geschehen, so giebt der Richter dem Grund-Buch-

Führer nebst allen Urkunden den Auszug zurück, mit dem Bemerken:

Nach vorstehender Ordnung einzutragen.

§. 67.

Ergiebt sich ein Widerspruch unter den Gläubigern über ihren Vorrang; so sucht der Richter einen Vergleich zu bewürken, und entwirft darnach die anderweite Rangordnung, die er von den Betheiligten vollziehen läßt, und so mit seinem Eintragungs-Vermerk versehen, dem Grund-Buch-Führer zurückgiebt.

§. 68.

Endlich auf den Fall daß kein Vergleich zu Stande kommt, wird die Sache zum Wege Rechtens bei dem ordentlichen Untergericht eingeleitet, und das künftige Erkenntniß mit dem Eintragungs-Vermerk des Richters versehen, dem Grund-Buch-Führer zugestellt.

§. 69.

Wenn hiernächst die wirkliche Einschreibung auf die gewöhnliche Weise geschehen ist; so heftet der Grund-Buch-Führer diese Erkenntnisse, oder die von dem Richter festgesetzten Rangordnungen nach der Zeitfolge zusammen, und bewahrt sie zu seiner Ausweisung auf.

§. 70.

Wenn aber

2) jemand nach Erlassung des öffentlichen Aufgebotes sein Grundstück belasten will; so kann dies nur vor einer dazu bestimmten, mit öffentlichem Glauben versehenen Behörde geschehen *), die Nummern des Gemeinde-Risses in

---

*) Nach Maßgabe der bestehenden Einrichtungen sind entweder Gerichte oder Notarien, oder beide, oder endlich besondere Behörden, als z. B. Stadtschreibereien mit der Wahrnehmung der freiwilligen Gerichtsbarkeit beauftragt.

Ansehung jedes verpfändeten Grundstückes müssen in der Urkunde selbst ausdrücklich bemerkt seyn; und endlich muß die Erklärung des Gutsbesitzers beygefügt werden, daß er in die Eintragung in das Grund- und Schuld-Buch willige.

§. 71.

Ein solcher Pfandbrief wird, wie gewöhnlich, dem Grund-Buch-Führer übergeben, von diesem entweder sofort zurückgewiesen, wenn eins der vorstehenden Erfordernisse nicht beobachtet ist, oder wenn die Nummern oder die Namen des Gemeinde-Risses nicht stimmen, oder endlich, wenn das Besitz-Recht noch nicht auf den Namen des Grund-Besitzers berichtigt ist.

§. 72.

In diesem letzten Fall ist es Sache des Gläubigers, den Schuldner oder Grundeigenthümer zur Berichtigung des Besitz-Rechtes zu vermögen.

§. 73.

Findet aber der Grund-Buch-Führer keinen Anstand, so wird dasselbe Verfahren wie bei No. 1. beobachtet. Hierbei ist von dem prüfenden Richter die größte Sorgfalt darauf zu verwenden, daß die Fähigkeit des Ausstellers zu einer solchen Verschreibung fest stehe, oder daß die Zustimmung derer erfolgt ist, deren Einwilligung die Gesetze erfordern.

§. 74.

Der Einwand des nicht erhaltnen Geldes findet gegen einen solchen durch den beigefügten Auszug aus dem Grund- und Schuldbuche, mit öffentlichem Glauben versehenen Pfandbrief nicht Statt; daher sich der Schuldner, der das Darlehn noch nicht erhalten, wohl vorzusehen, daß er den Pfandbrief nicht eher in die Hände des Gläubigers kommen läßt, bis die wirkliche Auszahlung des Geldes geschehen ist.

§. 75.

Das verpfändete Grundstück haftet jedesmal zugleich für landübliche 2jährige Zinsen=Rückstände von dem eingetragnen Hauptstuhl. Daher bedarf es keiner besondern Eintragung der Zinsen.

§. 76.

Dagegen haftet das verschriebne Grundstück niemals für die bei der Zurückforderung entstehenden Kosten *).

§. 77.

Wider den Willen des Grund=Eigenthümers findet nur aus rechtskräftigen Erkenntnissen die Eintragung einer Forderung dann Statt, wenn entweder das Urthel ausdrücklich die Eintragung verordnet, oder wenn das vollstreckende Gericht unter einem auf Bezahlung einer Summe lautenden Erkenntniß bescheinigt, daß die Rechts=Vollstreckung wegen ermangelnder fahrender Habe des Schuldners unmöglich gewesen.

§. 78.

Wenn mehrere Eintragungen auf ein Grundstück zu bewürken sind; so geschehen sie nach Maßgabe der auf den Urkunden selbst vermerkten Ueberreichung bei dem Grundbuch=Amte, nach der Zeitfolge.

Abschnitt V.

Von Verpfändungen, Verkümmerungen und Abtretung eingetragner Gerechtsame.

§. 79.

Jedes im Grund= und Schuldbuch eingetragne Recht kann einem andern abgetreten, auch anderweit darüber ver=

*) Kosten lassen sich vorher nicht berechnen, es kann daher sehr leicht den später eingetragnen Gläubigern durch solche Prozeßkosten das Object ihrer Befriedigung entzogen werden.

Im 8. Titel ist übrigens ein Verfahren vorgeschlagen, wornach den Hypotheken=Gläubiger keine Prozeßkosten treffen können.

fügt werden; allein nur vor solchen Behörden, die zur öffentlichen Beglaubigung bei Verhandlungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit bestimmt sind; und die mit einem solchen Pfandbriefe vorgenommene Verfügung muß auf demselben bemerkt werden.

§. 80.

Einer Eintragung im Grund= und Schuldbuch bedarf es aber nicht, da dasselbe nur für die Verhaftung des Grundstückes steht, und es nicht darauf ankommt, wer der Berechtigte oder gesetzliche Inhaber des Pfandbriefes ist.

§. 81.

Aber nur der wird für den gesetzmäßigen Inhaber desselben angesehen, dessen Recht darauf durch eine dazu bestimmte Behörde beglaubigt ist. Wer also einen solchen Pfandbrief außer dem Falle eines wirklichen Uebertrags durch Erbschaft oder sonst erwirbt, der muß dies Rechtsverhältniß durch die Behörde darauf vermerken lassen, wodurch er zu allen fernern Verfügungen berechtigt wird.

§. 82.

Der Eintragung eines vorläufigen Vorbehalts *) bedarf es nicht, da dafür gesorgt ist, daß die Eintragung eines wirklichen dinglichen Rechts ohne Aufenthalt erfolgen kann. Wenn aber jemand durch ein rechtskräftiges Erkenntniß die Befugniß erstreitet, einem Grundbesitzer die Verfügung über sein Grundstück zu untersagen, so wird dies auf die gewöhnliche Weise bei den Einschränkungen des Eigenthums eingeschrieben.

Abschnitt VI.

Von Löschungen.

§. 83.

Das belastete Grundstück bleibt bis zur erfolgenden Löschung unumstößlich verhaftet.

---

*) Protestation nach der preußischen Hypotheken=Ordnung.

§. 84.

Die Löschung wird unter Ueberreichung des Pfandbriefes nachgesucht, der mit der vor einer öffentlichen Behörde ausgestellten Quittung des letzten rechtlichen Inhabers versehen seyn muß.

§. 85.

Der Grund-Buch-Führer legt die zu löschende Urkunde auf die gewöhnliche Weise dem Richter zur Prüfung vor. Dieser untersucht nur im Allgemeinen die Rechtsgültigkeit, der Quittungs-Leistung, da jede zur öffentlichen Beglaubigung bestimmte Behörde für die Dispositions-Fähigkeit derer verhaftet ist, welche von ihr Verhandlungen vornehmen.

§. 86.

Sobald der Richter — nach Beseitigung etwaniger Anstände unter der Urkunde vermerkt hat, daß sie zu löschen, und dieselbe dem Grund-Buch-Führer zurückgegeben hat, schreibt dieser den Tag der Einreichung sowohl, als den der Löschung an der betreffenden Stelle im Grundbuche ein, durchstreicht den frühern Eintragungs-Vermerk auf der zu löschenden Urkunde, und schreibt darunter, daß und wenn die Löschung erfolgt ist; endlich trennt er den Auszug aus dem Grund- und Schuld-Buche ab, vernichtet denselben, und giebt dem Guts-Besitzer die zuvor zu durchschneidende Urkunde zurück: nachdem er einen neuen Auszug aus dem Grund- und Schuldbuch beigefügt hat.

§. 87.

Kann bei der nachgesuchten Löschung die Urkunde nicht mehr beigebracht werden; so ist der Gutsbesitzer an den Richter zu verweisen, um durch ein gerichtliches Verfahren dieselbe für erloschen zu erklären. Unter das sodann erfolgende Erkenntniß setzt der Richter die Löschungs-Befugniß, wie unter die Urkunde selbst, worauf der Grund-Buch-Führer die Löschung einträgt, dem Gutsbesitzer einen neuen Aus-

zug aus dem Grund- und Schuldbuche ertheilt, das Erkenntniß selbst aber zu seinem Ausweis zu seiner nach der Zeitfolge zu ordnenden Sammlung heftet.

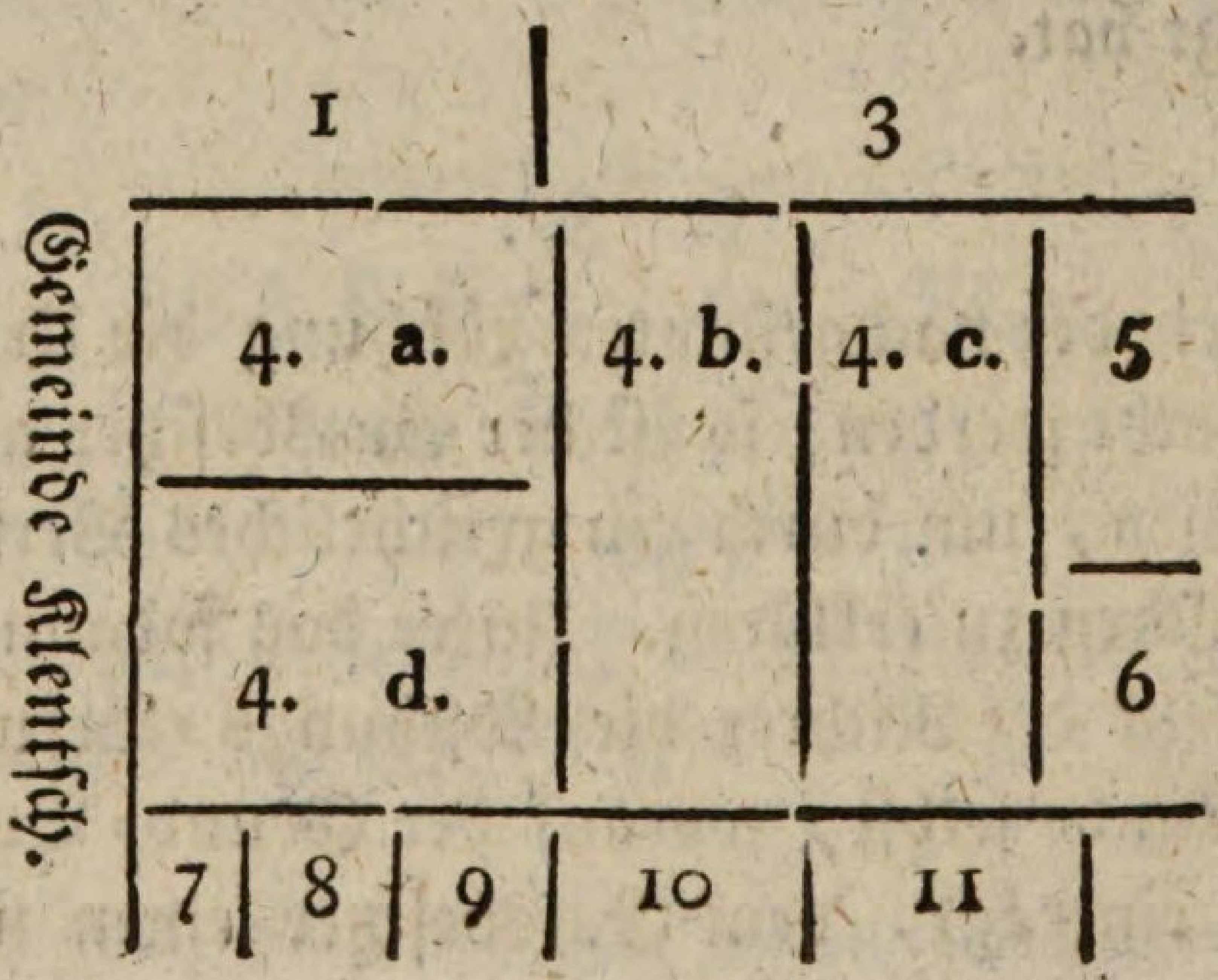
Abschnitt VII.

Von Theilung und Zusammenlegung einzelner Grundstücke, und von Erhaltung des Gemeinde-Risses bei der Wirklichkeit.

§. 88.

Will ein Grundbesitzer ein Grundstück theilen, entweder um nur den einen Theil desselben zu belasten, oder um dasselbe an verschiedne zu verkaufen, oder wollen mehrere Miterben sich auseinander setzen; so muß dem Bürgermeister die Art der Theilung angezeigt werden, welcher nach vorgängigen Erläuterungen eine ungefähre Handzeichnung des betreffenden Stückes nebst den angränzenden entwirft, um jeden möglichen Irrthum vorzubeugen, und dann die neuen Gränzlinien in dem getheilten Stücke so zieht, wie dies auf dem Felde wirklich erfolgt *).

*) Z. B. der im Grundbuche eingetragne Besitzer von No. 4. Sect. I. Namens Daniel Dittmann will diesen Heyde-Grund an 4 verschiedne Personen verkaufen, so entwirft der Bürgermeister nach Maßgabe der wirklich erfolgten Theilung an Ort und Stelle, folgende ungefähre Zeichnung:



§. 89.

Diese Zeichnung wird unter der Unterschrift des Grund-Eigenthümers und des Bürgermeisters oder dessen Stellvertreters zweimal ausgefertigt. Das eine mal, um sie bei dem Gemeinde-Riß auf der Bürgermeisterei zurück zu behalten, das andre mal aber, um sie dem Grundbesitzer zur fernern Verfügung zuzustellen.

§. 90.

Dieser überreicht selbige nebst der Urkunde, worin über die Theilung selbst verhandelt ist, dem Grund-Buch-Führer, der damit wie bei jeder Eintragung verfährt, wobei der Richter außer der gewöhnlichen Prüfung zugleich die etwanigen Theilnehmungs-Rechte bei darauf haftenden Lasten vorher feststellen lassen muß.

§. 91.

In Betreff der Theilung selbst aber hat der Grund-Buch-Führer folgendes zu beobachten:

1) Legt er einen neuen Gemeinde-Riß an, der darin besteht, daß er die einzelnen vom Bürgermeister erhaltnen Zeichnungen nach Maßgabe der verschiednen Sectionen zusammenheftet.

2) Zur Uebersicht wird im alten Gemeinde-Riß mit rother Tinte die Nummer der zu der betreffenden Section eingegangnen Zeichnung bemerkt, und diese Nummer auf diese Letztere gesetzt.

3) Wird für jede Gemeinde ein neuer Band des Grund- und Schuldbuches angelegt, darin wird mit den neu getheilten Stücken eine neue fortlaufende Reihe derselben eröffnet.

4) Im alten Grund- und Schuldbuche wird an dem

Hat der Besitzer eine besondre Zeichnung und Vermessung durch einen Feldmesser vornehmen lassen; so muß danach auf den Grund derselben eine solche Handzeichnung bei dem Bürgermeister entworfen werden, wenn sie nicht ganz die vorstehenden Erfordernisse hat.

betreffenden Orte vermerkt: unter welchen Nummern dieser Uebertrag erfolgt ist; worauf dann bei diesem Grundstück in dem alten Grund- und Schuldbuche keine Vermerkung mehr geschehen darf.

5) Dieselben Zahlen werden auch auf der linken Seite des Gemeinde-Risses eingeschrieben.

6) Endlich werden die Zahlen des neuen Grundbuches im Register mit rother Tinte vermerkt, die alten aber durchgestrichen.

§. 92.

Auf diese Weise geht das neue Grundbuch neben dem alten fort, und wenn der erste Band voll ist, wird ein neuer angelegt *).

§. 93.

In dieses neue Grundbuch kommen auch alle diejenigen Grundstücke, bei denen schon mehr als 7 Besitzveränderungen vorgekommen, oder bei denen mehrere einzelne Schulden eingetragen worden sind. Im letzten Falle kann denn in den neuen Büchern gleich mehr Raum genommen werden. Solche Uebertragungen aber, die ohne eine neue Grund-Vertheilung geschehen, werden nur in dem Grund- und Schuldbuche selbst, so wie in dem dazu gehörigen Register, nicht aber auf dem Gemeinde-Riß vermerkt.

§. 94.

Damit aber der neue Gemeinde-Riß gleichförmig fortgeführt, und jedem möglichen Irrthum vorgebeugt werde, übersendet der Grund-Buch-Führer am Schluß des Jahres dem Bürgermeister einen Auszug aus den denselben betreffenden Nachrichten nach dem Muster A, in Ansehung derjenigen Grundstücke, bei denen Veränderungen vorgekom-

---

*) Man hat diesen Zweck bei dem preußischen Hypotheken-Verfahren durch Supplement-Bogen und Supplement-Bücher erreichen wollen; allein dies macht eine Menge Hinweisungen nöthig, und verhindert eine klare Uebersicht.

men sind, und unterstreicht die neuen Zahlen, um im nächsten Jahr zu wissen, daß sie dem Bürgermeister schon angezeigt sind.

§. 95.

Dieser Letztere vergleicht damit die von ihm gefertigten Zeichnungen, die er ebenfalls zum neuen Gemeinde-Riß nach Sectionen sammelt, und trägt die betreffenden Nummern gehörigen Ortes auch in seinen Gemeinde-Riß ein, nachdem er etwanige Verschiedenheiten mit dem Grund-Buch-Führer ausgeglichen hat. Hiernächst stellt er diesem letztern die erhaltne Nachweisung wieder zurück, mit der Bemerkung, daß alles übergetragen worden. Dies heftet der Grund-Buch-Führer zu seinen Belegen.

§. 96.

Dagegen übersendet der Bürgermeister am Schluß des Jahres dem Grund-Buch-Führer ein Verzeichniß der stattgefundnen Abänderungen nach dem Muster F, nachdem er in seiner Gemeinde-Rolle an dem betreffenden Orte bei dem Verkauf eines Stückes die Nummer des neuen Besitzers bemerkt, bei welchem er das betreffende Stück zu suchen hat. So wie er auch auf dem Blatte des neuen Besitzers (D) jedes dazu gekaufte Stück hinzufügen muß.

§. 97.

Dies vom Bürgermeister mitgetheilte Verzeichniß dient dazu, daß der Grund-Buch-Führer 1) durch Vergleichung mit dem Grundbuche sich überzeugt, daß sich kein Irrthum eingeschlichen. Bemerkt er einen solchen; so muß er durch Zusammentritt mit dem Bürgermeister denselben beheben.

2) Muß er in den Gemeinde-Riß auf der linken Seite jede Veränderung in der Benutzungs-Art des Grundstückes nachtragen.

§. 98.

Fünf und zwanzig Jahre bis 40 *) nach der Aufnahme

*) Benzenberg beweist, daß die viele Millionen kostenden Cataster-Arbeiten in Frankreich nach einigen Jahren schon unnütz geworden

des ersten Gemeinde-Risses wird ein neuer von dem Grund-Buch-Führer entworfen, er legt dabei den alten zum Grunde, und trägt bei jeder Section die in den gesammelten Zeichnungen enthaltnen Veränderungen nach.

§. 99.

Im neuen Gemeinde-Riß werden sodann auch auf der linken Seite die letzten Veränderungen in der Benutzungs-Art nachgetragen, und nur die Namen der Besitzer weggelassen, weil es dann nicht mehr auf das am Anfang erlaßne Aufgebot ankommt.

§. 100.

Im Laufe dieser Jahre werden wegen mehr als 7maligen Besitz-Wechsel, wegen Ueberfüllung des Raumes in Ansehung drr Schulden, und besonders wegen weiteren Theilungen schon sehr viele, wo nicht die meisten Grundstücke in das neue Grund- und Schuldbuch nach fortlaufender Folge-Reihe übergetragen seyn. Das, was noch in dem alten Buche übrig bleibt, wird daher in das neue Grund- und Schuld-Buch eingeschrieben *).

---

sind, weil man nicht dafür gesorgt, der Theilung auf dem Felde auf der Charte zu folgen.

*) Daß diese Maaßregel in solchen Gegenden durchaus nothwendig ist, wo das Eigenthum in fortwährender Theilung bei Käufen und Erbschaften begriffen ist, können wir nicht besser, als mit den Worten Benzenbergs beweisen, welcher Seite 191. Th. II. seines Catasters sagt:

„Dieses sind die Veränderungen, die den kleinen Acker auf der Karte betreffen, und die am Ende jedes Cataster in Verwirrung bringen, in welchem der kleine Acker auf der Karte nicht allen den Veränderungen folgt, welchen der große auf dem Felde unterworfen ist. In 16 Jahren gingen in einer Gemeinde 6138 Parcellen in andere Hände, also in 21 Jahren ungefähr 8294. Die Parcellen geben also an, daß das Grundeigenthum in 21 Jahren seinen Umlauf in andere Hände gehalten, ohnerachtet dies eigentlich erst in 27 Jahren Statt haben müßte. Wo rührt dieser Widerspruch her? Es kommt daher, daß durch fortgesetztes Theilen die Anzahl der Parcellen sich vermehrt hat, und daß jetzt, statt 8294, die im Jahre 1793 waren, schon über 10,000 sind.

§. 101.

Die fortlaufende Nummer des neuen Grund- und Schuldbuches hat sich durch die nach und nach erfolgten Eintragungen gefunden, und da die erste Bezeichnung des Gemeinde-Risses durch die einzelnen Theilungen ohnehin unterbrochen worden; so erhält der neue Gemeinde-Riß die Bezeichnung nach den fortlaufenden Nummern des neuen Grund- und Schuldbuches, wodurch beide wieder in die genaueste Uebereinstimmung gebracht werden.

§. 102.

Sobald alles in die neuen Bücher übergetragen ist, werden die alten auf der Bürgermeisterei der betreffenden Gemeinden aufbewahrt, im Fall es einst nothwendig werden sollte, darauf zurückgehen zu müssen. Doch dürfen sie nicht länger aufbewahrt werden, bis bei der folgenden Erneuerung die zweiten dazu kommen *).

§. 103.

Da höchstens 15 große Gemeinden zu einem Grund-

Diese Vermehrung der Parcellen sieht man am deutlichsten, wenn man die ersten 8 Jahre von 1803 bis 1810 zusammen stellt, und dann die zweiten acht Jahre von 1811 bis 1818. In den ersten gingen 2937 Parcellen in andere Hände; dieses gibt für 27 Jahre, welches die Periode des Umlaufs alles Eigenthums ist, die Parcellenanzahl zu 9912 Stück. In den zweiten acht Jahren gingen 3201 Parcellen in andere Hände; dieses gibt für 27 Jahre 10804 Parcellen. Hiernach waren 1793 — 8294, 1810 — 9912 und 1818 — 10804 Parcellen.

Man sieht hier, daß das Grundeigenthum sich immer mehr getheilet hat, und daß die Anzahl der Parcellen sich in 25 Jahren von 8300 bis auf 10,800 vermehrt hat, also um 2500, also jährlich im Durchschnitt um 100. Auch sieht man, daß kein Cataster bei der Gegenwart bleiben kann, wenn es nicht gleich vom Anfange darauf eingerichtet ist, dem Grundeigenthume in allen seinen Veränderungen und Vertheilungen zu folgen."

*) Es ist nothwendig, Maaßregeln zu treffen, das unnöthige Papier der alten Hypothekenbücher wieder los zu werden; denn bleibt das alte und neue, das brauchbare und unnütze, wie in den Preuß. Hypothekenbüchern, ungesondert, so wird man endlich um Gebäude verlegen seyn, um solche Bibliotheken aufzustellen, worin vielleicht nur selten noch ein Blatt brauchbar ist.

Buch=Amte gehören; so kann nach Verlauf der ersten 25 Jahre der Grund=Buch=Führer mit der Gemeinde anfangen, wo die Eintragung in die neuen Bücher durch die größere Vertheilung des Grundvermögens am weitesten fortgeschritten ist, und da er 15 Jahre Zeit hat, ehe die Anfertigung der neuen Bücher in seinem ganzen Bereich bewürkt seyn muß, so darf er in jedem Jahre höchstens nur eine Gemeinde berichtigen, womit er sehr leicht fertig werden kann.

Abschnitt VIII.

Rechts=Verfolgung aus Pfandbriefen, die im Grund= und Schuld=Buch eingetragen sind.

§. 104.

Ist der Schuldner einer im Grund= und Schuldbuch eingetragnen Forderung mit Bezahlung der in dem eingetragnen Pfandbriefe versprochnen Zinsen in Rückstand, oder zahlt er das Darlehn nach Ablauf der festgesetzten Frist, oder nach geschehener vorbedungner, oder gesetzlicher Kündigung nicht zurück; so ist der Pfandbrief=Inhaber nicht genöthigt, sich gegen den Gutsbesitzer auf einen Prozeß einzulassen; sondern aus den eingetragnen Pfandbriefen kann die Rechts=Vollstreckung sofort erfolgen.

§. 105.

Zu diesem Endzweck darf der Pfandbriefs=Inhaber denselben nur dem Justiz=Amt, oder Friedensrichter des Grund=Buch=Amtes mit der Anzeige überreichen, wie viel Zinsen rückständig sind, oder wann die Zahlungs=Frist verstrichen ist; worauf das Gericht sofort einen Zahlungs=Befehl mit 24stündiger Frist erläßt.

§. 106.

Dieser Zahlungs=Befehl wird unter einer Abschrift des Pfandbriefes dem Gutsbesitzer durch einen Gerichtsdiener

behändigt: welcher, daß dies geschehen, auf einer Abschrift des Zahlungs-Befehls bescheinigen läßt, und nach Ablauf von 24 Stunden den Zahlungs-Befehl durch Pfändung vollstreckt.

§. 107.

Wenn der Gutsbesitzer glaubt, rechtliche Einwendungen gegen diese Rechts-Vollstreckung vorbringen zu können, so vermerkt er auf der in den Händen des Gerichts-Dieners befindlichen Abschrift des Zahlungs-Befehls, daß er Einspruch dagegen einlege.

§. 108.

Thut der Schuldner dies, so hält der Gerichtsdiener zwar mit der Rechtsvollstreckung inne, der Schuldner muß aber bei dem ordentlichen Gericht erster Instanz als Kläger gegen den Gläubiger auftreten, und daß die Klage eingeleitet, durch ein Zeugniß jenes Gerichts darthun, welches dem Gerichtsdiener einzuhändigen ist. Dieser findet sich nehmlich 8 Tage nach eingelegtem Einspruch wieder ein, um die Rechtsvollstreckung zu vollenden.

§. 109.

Wird ihm aber eine solche Bescheinigung über den gerichtlich fortgesetzten Einspruch übergeben, und die bis dahin aufgelaufnen Executions-Kosten bezahlt; so geht er wieder ab, und überreicht die erhaltne Bescheinigung dem Pfandbriefs-Inhaber. Alles auf Kosten des Schuldners *).

---

*) Die Preußische Prozeßordnung verstattet zwar die Vollstreckung der Exekution ans Hypotheken-Instrumenten; allein wenn der Schuldner dagegen Einwendungen macht, muß der Gläubiger, der sein sicheres Recht in Händen zu haben glaubt, erst als Kläger auftreten und Vorschuß machen, während der Schuldner bei den Zögerungen eines Prozesses dem Gläubiger vielleicht sein einziges Vermögen lange vorenthalten kann. In dem von dem Verfasser herausgegebenen Werke: Der Preuß. Prozeß ohne die gerügten Mängel. Jena, 1819 ist ein solches Exekutionsverfahren umständlich vorgeschlagen.

§. 110.

Der von dem Letztern eingeleitete Prozeß wird übrigens im Wege des schleunigen Verfahrens betrieben.

Abschnitt IX.

Von den Kosten in Grund- und Schuld-Buch-Angelegenheiten.

§. 111.

Für jede Eintragung im Grund- und Schuldbuche wird an den Staat entrichtet: bey einem Gegenstand

unter 100 Thlr.		8 gr.
von 100 — 200 Thlr.		12 =
= 200 — 500 =		18 =
= 500—1000 =	1 Thlr.	
von jedem 1000 mehr		6 =

Es ist gleich, ob von der Eintragung eines Besitz- oder Pfandrechtes die Rede, und nur bei Löschungen des Letztern wird die Hälfte der Gebühren bezahlt.

§. 112.

Diese Gebühren werden bei der Abholung der von dem Grund-Buch-Amte ausgefertigten Urkunden bezahlt, indem dieselben nicht eher, als gegen Bezahlung der Gebühren verabfolgt werden. Durch die Unterschrift des Empfängers jeder Ausfertigung wird der Gebühren-Betrag dem Grund-Buch-Führer zur Last gestellt; jede Nachfrist geht auf seine Gefahr nicht nur, sondern wird in jedem Uebertretungsfalle mit 10 Thlr. an dem Beamten geahndet.

§. 113.

Von sämmtlichen im Laufe des Monats eingegangnen Zahlungen reicht der Grund-Buch-Führer der Kreisbehörde bis zum 5ten des folgenden Monats einen Auszug aus seinem Eingangs-Tagebuche ein, und sendet die baaren Gelder mit einer kurzen Nachweisung an die Kreis-Casse.

§. 114.

Die Kreisbehörde hält alle 3 Monat eine Untersuchung über die richtige Führung des Tagebuches in Ansehung der Einnahme, und wenn am Ende des Jahres die 12 Auszüge des Tagebuches von der Kreisbehörde zusammengezogen werden; so muß der Betrag gleich seyn, dem, den der Grund-Buch-Beamte bei dem am Jahresschluß zu bewürkenden Auszug seines Tagebuches herausbringt.

§. 115.

Für alle Auszüge oder Bescheinigungen, kurz für alle Arbeiten des Grund-Buch-Führers, die nicht zu den wirklichen Eintragungen gehören, wofür an den Staat Gebühren entrichtet werden, erhält der Beamte 4 ggr. Sind darin mehr als 5 Grundstücke oder Nummern des Grund- und Schuldbuches enthalten; so erhält der Beamte für jede Nummer mehr 1 ggr.

§. 116.

Verlangt der Eigenthümer außer dem Falle einer wirklichen Eintragung eine von dem Grund- und Schuld-Buch-Amte zu vollziehende Uebersicht seines Grundvermögens, oder eines einzelnen Grundstückes; so wird außer den vorstehenden Gebühren noch an Ausfertigungs-Kosten ebenfalls für den Grund-Buch-Führer berechnet 6 ggr.

§. 117.

Außerdem erhält der Grund-Buch-Führer 8 vom Hundert der jährlich für den Staat zu berechnenden Gebühren; über welchen Betrag seine Quittung bei den monatlichen Abführungen an die Kreis-Kasse statt baaren Geldes angenommen wird.

§. 118.

Sonst erhält der Grund-Buch-Führer keine Besoldung vom Staate, vielmehr muß er die Kosten der ersten Einrichtung des Grund- und Schuldbuch-Wesens selbst

tragen; ausgenommen die etwanigen Tagegelder, die ein Bürgermeister, oder dessen Stellvertreter bei der Anfertigung des Gemeinde-Risses an Ort und Stelle, fordern dürfte, die zu Lasten der Gemeinde bleiben *).

§. 119.

Ist der Grund-Buch-Führer mit der Anlegung des Gemeinde-Risses fertig, und sind sämmtliche Bücher angeschafft; so erfolgt von der Kreisbehörde eine Abschätzung derselben, und wird deren Betrag dem Beamten auf die Kaution abgerechnet.

§. 120.

Bei dem Abgang desselben und nach ergangner öffentlicher Vorladung aller Benachtheiligten binnen 2 Jahren nach Beendigung des Amtes wird dem gewesenen Grund-Buch-Führer, oder seinen Erben nicht nur die wirklich erlegte Kaution wieder zurückgegeben; sondern auch von dem Nachfolger desselben der ausgemittelte Werth der Bücher ersetzt.

§. 121.

Die Anschaffung des Schreibbedarfs, die Unterhaltung der Amtsstube, kurz alle Unkosten des Geschäfts-Betriebs müssen von dem Grund-Buch-Führer allein getragen werden.

§. 122.

Für die erste Einrichtung des Grund-Buch-Wesens darf den Betheiligten nur die Hälfte der oben bestimmten Gebühren abgefordert werden.

---

*) Ist ein vollständiges Cataster vorhanden, so kann dasselbe zwar zum Grunde gelegt werden; allein da, nach Benzenberg, diese selten fortgesetzt sind, darf das Hypothekenamt sich darauf allein nie verlassen.

A.

Gemeinde-Riß

von

Dittmannsdorf im Frankensteinschen Kreise

zum

Grund-Buch-Amte zu Frankenstein gehörig.

I. Section.

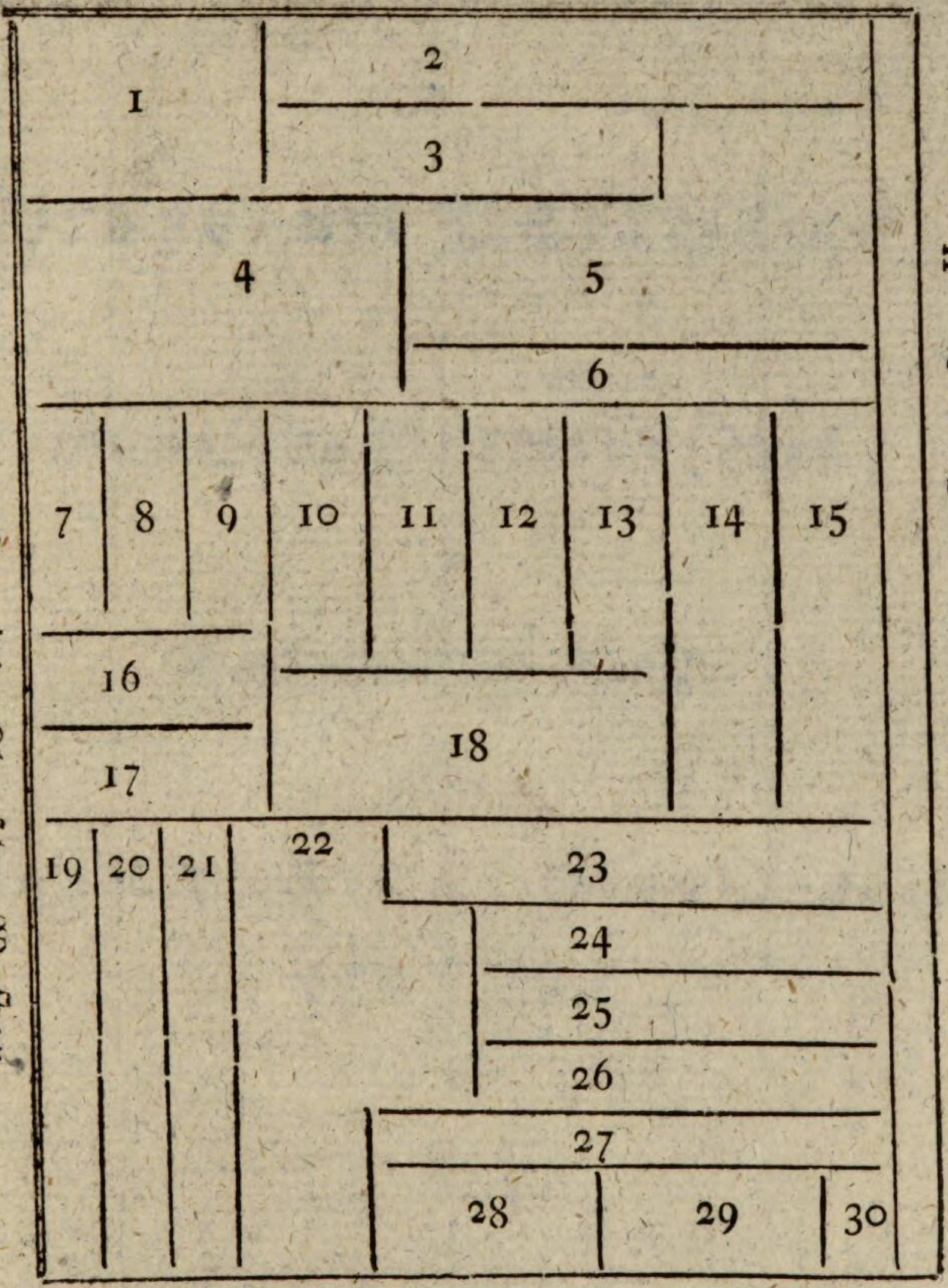
Fortlaufende Nummer des Stücks.	Kultur-Art.	Größe des Sückes.		Veränderungen der Kultur-Art.	Veränderungen der Größe.	Namen der Besitzer zur Zeit der ersten Aufnahme.	Anmerkungen.
		Morg.	Ruth.				
1	Acker	3	4			Peter Berg	
2	Wiese	4	45			Hans Sachs	
3	Wiese	3	10			Franz Nagebusch	
4	Heide	10	—		No. 1. 2. 3. 4.	Peter Berg	
5	Wald	12	30			Gottfr. Otto	
6	Acker	3	10			Joh. Augustin	
7	—	4	2			Mathilde Jacob	
8	—	5	—			— —	
9	Wiese	2	—	Acker		Diedr. Veen	
10	Acker	3	—			Mathilde Jacob	
11	—	1	10			— —	
12	—	2	—			Diedr. Veen	
13	—	3	—			— —	
14	—	12	—		No. 5. 6. 7.	Ernst Balke	
15	Heide	1	—	Wiese		— —	
16	Wiese	3	—			— —	
17	—	4	—		No. 11. 12.	— —	
18	Heide	9	5			Peter Berg	
19	Acker	2	—			Gottfr. Neumann.	
20	—	1	—			— —	
21	—	3	—			— —	
22	Wald	15	—			Peter Berg	
23	Acker	3	—			Jacob Lange	
24	Mühle	2	3			— —	
25	—	1	—		No. 8. 9. 10.	— —	
26	—	5	2			— —	
27	Drahthammer	2	91			— —	
28	Torfmoor	3	—			— —	
29	Teich	4	—			Peter Berg	
30	Wiese	2	—			Friedr. Graff	

Section I.

Norden.

Gränze mit der Gemeinde Haunold.

Gränze mit der Gemeinde Kleutsch. Westen.



Fahrweg nach Gnadenfrey. Osten. Sect. II.

Der Fischer=Graben. Süden. Sect. III.

(Gez.) Bergami, Grund=Buch=Führer.
Waad, Bürgermeister.
Müller, Gemeinde=Abgeordneter.
Hugo Gratias dito.

B.

Grund- und Schuld-Buch

der

Gemeinde Dittmannsdorf

im

Frankensteinschen Kreise,

zum

Grund-Buch-Amt Frankenstein

gehörig.

Nummer des Stücks.	Kultur-Art.	Größe.		Namen der Besitzer.	Charakter oder sonstige Unterscheidungs-Zeichen.	Tag der Eintragung.	Besitz-Titel.	Kauf-Preis.	
		Morg.	Ruth.					Rth.	gr.
1.	Acker	3	4	Peter Berg	Ackersmann	1. Aug. 1817.	gekauft	100	2½
.				Joh. Berg	Actuar	2. Juli 1818.	geerbt	—	—
.				Friedr. Sander	Senior	9. Sept. 1819.	gekauft	115	—
.				Daniel Dittmann	Licentiat	1. Oct. 1820.	gekauft	114	—
.				. . .					
.				. . .					
2.	Wiese	4	45	Heinr. Saabr	Schuhmacher	2. Aug. 1811.	geerbt	—	—
.				Ferdin. Caro	Minister	9. Sept. 1820.	gekauft	200	—
.				. . .					
.				. . .					
.				. . .					
3.	Wiese	3	10	Franz Nagedusch	Bürgermeister	1. Aug. 1817.	geerbt	—	—
				Anton Bitting	Weber	8. Oct. 1817.	gekauft	50	—
				Joseph Flaskamp	junior	9. Sept. 1818.	— —	51	—
				Johann Baumann	Bedienter	2. Oct. 1819.	— —	60	10
				Auguste Wald	Rectorin	5. Juli 1820.	— —	74	—
				Antoin. Rem	Rentnerin	10. Sept. 1820.	geerbt	—	—
				. . .					
4.	Heide	10	10	Peter Berg	Ackersmann	29. Juli 1817.	gekauft	160	—
				Joh. Berg	Actuar	20. Sept. 1818.	— —	170	—
				Friedr. Sander	senior	1. Febr. 1819.	— —	159	—
.				Daniel Dittmann	Licentiat	31. Dec. 1819.	geerbt	—	—
.				. . .					
5.	Wald	12	30	A. Gfr. Otto	Lieutenant	2. Sept. 1811.	geerbt	—	—
.				. . .					
.				. . .					
.				. . .					
.				. . .					
.				. . .					
.				. . .					

Abgeschätzter Ertrag.		Einschränkung des Eigenthums.	Belastungen.				Tag der Eintragung.	Tag der Löschung.	Bemerkung der Nummer im neuen Grundbuche.
			Capitalien.		Jährliche Prästationen.				
Rth.	gr.		Rth.	gr.	Rth.	gr.			
		Verkauf						2. Juli 1818.	
			50				10. Aug. 1817.	2. Juli 1818.	
						5	2. Septbr. 1817.		
			160				1. Octbr. 1820.		
							. .		
			150				9. Septbr. 1820.		
							. .		
							. .		
							. .		
							. .		
		minorenn					9. Septbr. 1818		
		Benefiz-Erbe					10. Sept. 1820.		
2	10				1	2	29. Juli 1817.		
			200				1. August 1820.		No. 1. 2. 3. 4.
1	12		160				7. Septbr. 1820.		
							. .		
							. .		
							. .		

C.

Register

zu dem Grund- und Schuldbuch der Gemeinde Dittmannsdorf.

Name.	Vorname.	Charakter oder sonstige Unterscheidungs-Zeichen.	Nummer der betreffenden Stücke.
Abel	Gottfried	Metzger	700. 809. 810. 811. 901. 911.
Apfel	Ernst	Schuster	21. 29.
Aust	Carl Ernst	Ackersmann	412. 500. 566.
Berg	Peter	Ackersmann	1. 4.
Bannah	Moises	Handelsmann	6. 7. 8. 9. 15. 22. 909.
Caro	Ferdinand	Minister	2. 10. 11. 12. 13. 14. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 23. 24. 211. 214. 215. 216. 217. 218.
Dittmann	Daniel	Licentiat	5. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32.
Dauwen	Augustin	Pfarrer	39. 51. 52. 53. 54. 55. 709. 710.
Evers	Otto Carl	Bürgermeister	40. 41. 42. 43. 44.
Eitel	Gottfried	Conducteur	90. 91.
Flaskamp	Joseph	junior	3.

D.

Gemeinde Dittmannsdorf.

Art. I.

Peter Berg, Ackersmann, wohnhaft zu Dittmannsdorf.

Fortlaufende Nummern.	Anzeige: der Beschaffenheit des Eigenthumsstücks.	Anzeige: der Gegend wo es liegt.	Section.	Klasse.	Größe nach dem in der Gemeinde üblichen Maaße.	Abschätzung.	Verweisung auf die Verzeichnisse der Besitzungsveränderungen.
1	Acker		I				
4	Heide		—				
18	— —		—				
22	Wald		—				
29	Teich		—				
41	— —		II				

Art. II.

August Graf v. Otto, Lieutnant, wohnhaft zu Breslau.

5	Wald		I				
43	— —		II				
49	— —		II				
101	— —		II				

Art. III.

Mathilde Jacob, Rentnerin, wohnhaft zu Gnadenfrey.

7	Äckre		I				
8	— —		I				
10	— —		I				
11	— —		I				
100	— —		I				

E.

Eingangs-Tagebuch

bei dem

Grund-Buch-Amt

zu Frankenstein,

die

Gemeinde Dittmannsdorf betreffend.

Fortlaufende Nummer.	Tageszeit.	Stunde.	Präsentatum der Urkunde.	Gegenstand.	Namen des Verkäufers oder Gläubigers.	Namen des Käufers oder Schuldners.	Datum der Urkunde.
1	VM	9	9. Sept. 1819	Kauf.	Johann Berg.	Friedr. Sander.	5. Mai 1817
2	NM.	2	2. Okt. 1819	—	Joseph Flaskamp.	Joh. Baumann.	10. Febr. 1816
3	VM.	11	31. Dez. 1819	—	Fr. Sander.	Daniel Dittmann.	2. Juni 1819
4	NM.	3	2. Jan. 1820	Schuldbrief.	Ernst Ochs.	Fr. Sander.	5. Mai 1817
5	VM.	10	3. Jan 1820	—	Elias Herz.	Gf. v. Otto.	2. Dez. 1819
6	VM.	8	4. Jan. 1820	Kauf.	Hans v. Zopf.	Gf. v. Otto.	3. Jan. 1820
7	VM.	9	4. Jan. 1820	Testament.	Joseph Lauf.	August Hase.	4. Aug. 1784
8	VM	10	4. Jan. 1820	Erbzeugniß.	N. N.	P. P.	31. Dez. 1819
9	VM	11	5. Jan. 1820	Löschung.	M. M.	O. O.	4. Jan. 1820

Summe.		Tag der Rückgabe durch den Richter.	Bemerkungen oder Tag der wirklichen Abarbeitung.	Empfang-bescheinigung der Rückgabe.	Tag der Abholung.	Gebühren.	
Rth.	Gr.					Rth.	Gr.
115	—	15. Sept. 1819.	20. Sept. 1819.	Friedr. Sander.	29. Sept. 1820.	—	12
60	10	8. Okt. 1819.	10. Okt. 1819.				
109	20						
50	—	5. Jan. 1820.					
80	—		zum Prozeß eingeleitet.				
200	—	4. Jan. 1820.		Hans v. Zopf.	1. Okt. 1820.	—	18
950	—	8. Jan. 1820.					
—	—	8. Jan. 1820.	zurückgewiesen.				
1000	21	6. Jan. 1820.					

F.

Gemeinde Dittmannsdorf. **Grundsteuer 1820.**

Kreis Frankenstein.

Verzeichniß der in der Gemeinde-Rolle des Jahrs 1820 vorkommenden Abänderungen, sowohl bei den Eigenthümern als in den Grundstükken und dem reinen Ertrage.

No. der Rolle *).	Namen der Eigenthümer.	Reiner Ertrag von 1819.		Grundstücke so der Eigenthümer an sich gebracht			Grundstücke so der Eigenthümer veräußert.			Reiner Ertrag von 182 nach vollbrachten Abänderungen.		Bemerkungen.
				No. der Parzellen.	Reiner Ertrag.		No. der Parzellen.	Reiner Ertrag.				
		Rth.	Gr.		Rth.	Gr.		Rth.	Gr.	Rth.	Gr.	
74	Daniel Dittmann	—	—	4	2	10	—	—	—	2	10	
79	Ernst Jonas	11	—	—	—	—	145	—	12	10	12	
80	Fried. Sander	2	19	—	—	—	4	2	10	—	9	
101	Elias Herz	10	—	201	5	12	—	—	—	15	12	
102	Joseph Ernst	20	—	199	20	—	—	—	—	—	—	
109	Christ. Lieba	—	—	—	—	—	199	20	—	20	—	
9	Ferdin. Caro	—	—	2	—	—	—	—	—	—	—	Wiese zu Acker gemacht.
15	Aug. Bergami	—	—	112	—	—	—	—	—	—	—	Heide zu Wiese gemacht.
79	Ernst Jonas	—	—	9	—	—	—	—	—	—	—	Acker zu Wiese gemacht.

*) Die Mutter-Rolle enthält die Zusammenstellung der einzelnen Besitzungen für jeden Grundeigenthümer, nach dem Muster D.

Bayerische StaatsBibliothek

Münchener DigitalisierungsZentrum Digitale Bibliothek

Neigebaur, Johann Daniel Ferdinand,

Ueber die Möglichkeit einer einfachen Hypotheken-Ordnung bei der fortschreitenden Theilung des Grund-Vermögens

Hamm 1822

J.germ. 132 u
urn:nbn:de:bvb:12-bsb10552071-0